



Comune di Caravaggio

(Provincia di Bergamo)

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37
del 26 novembre 2020

arch. Moris A. Lorenzi
Via Pietro Ruggeri da Stabello 31/M
24123 - Bergamo (BG)

Con la collaborazione di
arch. Silvia Pergami



Comune di Caravaggio

REGOLAMENTO EDILIZIO

adottato in data 29.09.2020 con Del. C.C. n. 32

approvato in data 26.11.2020 con Del. C.C. n. 37

Il presente Regolamento Edilizio Comunale è stato redatto da:

arch. Moris A. Lorenzi - professionista incaricato

arch. Silvia Pergami - collaboratore tecnico

in collaborazione con l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Caravaggio:

geom. Massimo Donin (Responsabile di servizio)

geom. Gianluigi Zuffetti

*Come previsto per legge, il presente Regolamento Edilizio Comunale ha acquisito il **parere igienico sanitario ai sensi dell'art. 29 della L.R. 12/2005 e smi da parte dell'ATS Bergamo in data 09.11.2020***

con Prot. n. 30708/2020

Sommario

TITOLO I - DISCIPLINA REGOLAMENTARE COMUNALE IN MATERIA DI EDILIZIA.....	7
CAPO UNICO - DISPOSIZIONI GENERALI: PRINCIPI, AMBITO DI APPLICAZIONE, NATURA GIURIDICA, DEROGHE.....	7
ART. 1 - PRINCIPI	7
ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE.....	8
ART. 3 - NATURA GIURIDICA	8
ART. 4 - DEROGHE	8
ART. 5 - DEFINIZIONI TECNICHE	9
TITOLO II - NORME PROCEDURALI.....	9
CAPO I - TITOLI ABILITATIVI ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ' EDILIZIE	9
SEZIONE I - TIPOLOGIE DI PROCEDURE EDILIZIE	9
ART. 6 - PROCEDURE EDILIZIE: CLASSIFICAZIONE E DEFINIZIONI	9
ART. 7 - SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DI RICHIESTE	10
ART. 8 - INTERVENTI SOGGETTI AD ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA	10
ART. 9 - INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (CIL)	11
ART. 10 - DOCUMENTAZIONE OCCORRENTE PER OPERE SOGGETTE A CIL	11
ART. 11 - INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA).....	12
ART. 12 - INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC)	12
ART. 13 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI.....	13
ART. 14 - EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC).....	13
ART. 15 - INTERVENTI SUBORDINATI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA).....	14
ART. 16 - INTERVENTI SUBORDINATI A SCIA IN ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC).....	14
ART. 17 - AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI	16
ART. 18 - AGIBILITÀ	16
ART. 19 - DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ	17
CAPO II - PIANI O PROGRAMMI ATTUATIVI	17
ART. 20 - SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE	17
CAPO III – PRATICHE EDILIZIE: DISPOSIZIONI PROCEDURALI E ORGANI CONSULTIVI	17
SEZIONE I - PRESENTAZIONE AL S.U.E. E AL S.U.A.P. E ORGANISMI CONSULTIVI	17
ART. 21 - PRESENTAZIONE PRATICHE EDILIZIE	17
ART. 22 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	18
ART. 23 - DOCUMENTAZIONE TECNICA	18
SEZIONE II - DISPOSIZIONI SPECIFICHE	20
CAPO IV - PRESTAZIONE ENERGETICA	20
ART. 24 - PRESTAZIONE ENERGETICA.....	20
CAPO V - MODIFICA DEI TITOLI ABILITATIVI	20
ART. 25 - VOLTURA	20
ART. 26 - PROROGA	21
ART. 27 - SOSTITUZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DELL'IMPRESA ASSUNTRICE	22
CAPO VI - SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI.....	22
ART. 28 - PARERE PREVENTIVO	22
ART. 29 - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO EDILIZIA	23
CAPO VII - CERTIFICAZIONI E ATTESTAZIONI.....	23
ART. 30 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	23
TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DELL'OGGETTO EDILIZIO, ESECUZIONE DEI LAVORI E QUALITÀ URBANA	24
CAPO I - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI.....	24
ART. 31 - DISTANZE PER L'APERTURA DI VEDUTE	24

ART. 32 - DISTANZE PER LA COSTRUZIONE DI POZZI, CISTERNE, PISCINE, CONDUTTURE	24
CAPO II - DISCIPLINA PER INSTALLAZIONE DI INSEGNE E MANIFESTI PUBBLICITARI	25
ART. 33 - CAMPO DI APPLICAZIONE.....	25
CAPO III - INSTALLAZIONE DI APPARATI DI RICEZIONE TELEVISIVA SATELLITARE - INSTALLAZIONE DI PANNELLI FOTOVOLTAICI, SOLARI TERMICI E CONDIZIONATORI	25
ART. 34 - CAMPO DI APPLICAZIONE E PRINCIPI	25
ART. 35 - ANTENNE PARABOLICHE	25
ART. 36 - PANNELLI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI, CONDIZIONATORI	26
ART. 37 - CONTROLLI	27
CAPO IV - MORFOLOGIA URBANA.....	27
ART. 38 - TOPONOMASTICA E SEGNALETICA	27
ART. 39 - NUMERI CIVICI. TARGA ENERGETICA.....	28
ART. 40 - CHIOSCHI, EDICOLE	28
ART. 41 - CABINE PER TRASFORMAZIONE E MISURA DELL'ENERGIA ELETTRICA	28
ART. 42 - STRADE PRIVATE	29
ART. 43 - MARCIAPIEDI E PASSAGGI PEDONALI.....	29
ART. 44 - SPAZI PORTICATI	30
ART. 45 - PERCORSI CICLABILI	30
ART. 46 - RECINZIONI	30
ART. 47 - MURI DI SOSTEGNO	31
ART. 48 - ACCESSI E PASSI CARRABILI	32
ART. 49 - RAMPE.....	33
ART. 50 - SPAZI INEDIFICATI	33
ART. 51 - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI.....	33
ART. 52 - SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI	34
ART. 53 - SPORGENZE ED AGGETTI.....	34
CAPO V - DISCIPLINA DEL VERDE	35
ART. 54 - AMBITO DI APPLICAZIONE E NORME GENERALI.....	35
CAPO VI - REQUISITI DEGLI EDIFICI	35
ART. 55 - INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER RICARICA VEICOLI.....	35
ART. 56 - PREVENZIONE E PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO DA GAS RADON	35
ART. 57 - ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE	36
ART. 58 - CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI ALLOGGI	36
ART. 59 - SUPERFICI MINIME DEI LOCALI	37
ART. 60 - ALTEZZE MINIME DEI LOCALI	37
ART. 61 - CUCINE E SPAZI DI COTTURA.....	38
ART. 62 - BAGNI E SERVIZI IGIENICI.....	38
ART. 63 - SCALE.....	38
ART. 64 - SOPPALCHI	39
ART. 65 - AGGETTI E PARAPETTI.....	39
ART. 66 - VENTILAZIONE NATURALE	39
ART. 67 - VENTILAZIONE ATTIVATA	40
ART. 68 - ILLUMINAZIONE NATURALE	40
ART. 69 - ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE.....	41
ART. 70 - CAVEDI E POZZI LUCE	42
ART. 71 - SOTTERRANEI E SEMINTERRATI	42
ART. 72 - LOCALI SOTTOTETTO	42
ART. 73 - VESPAI, INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE.....	43
ART. 74 - GRONDE E PLUVIALI	43
ART. 74-BIS - COPERTURE NEGLI AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE	43

ART. 75 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE	43
ART. 76 - LOCALI PER IL DEPOSITO DEI RIFIUTI DOMESTICI	44
ART. 77 – SERRE BIOCLIMATICHE E TETTI VERDI	45
ART. 78 – IMPIANTI DI PRODUZIONE DEL CALORE CENTRALIZZATI	45
ART. 79 - VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA	46
ART. 80 – IMPIANTI DI TELERISCALDAMENTO	46
ART. 81 – IMPIANTI PER LA CLIMATIZZAZIONE ESTIVA	46
ART. 82 - RIDUZIONE EFFETTO ‘ISOLA DI CALORE’	47
ART. 83 – POMPE DI CALORE PER LA CLIMATIZZAZIONE INVERNALE	47
ART. 84 - CANNE FUMARIE, CANNE DI AERAZIONE E DI ESALAZIONE	48
ART. 85 - DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL’ALTO	48
ART. 85-BIS – INQUINAMENTO ACUSTICO	50
ART. 85-TER – PREVENZIONE DEGLI INCIDENTI DOMESTICI	50
ART. 85-QUATER – INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO AGLI EDIFICI	51
CAPO VII - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	51
ART. 86 - INIZIO DEI LAVORI	51
ART. 87 - TABELLA DI CANTIERE	51
ART. 88 - PARTECIPAZIONE, VISIONE DEGLI ATTI	52
ART. 89 - DOCUMENTAZIONE DA CONSERVARE IN CANTIERE	52
ART. 90 - RICHIESTA E DETERMINAZIONE DEI PUNTI FISSI	52
ART. 91 - VISITE ISPETTIVE	53
ART. 92 - SICUREZZA E DISCIPLINA GENERALE DEI CANTIERI EDILI	53
ART. 93 - RECINZIONI PROVVISORIE PER IL CANTIERE E STRUTTURE PROVVISORIALI	54
ART. 94 - SISTEMAZIONE E BONIFICA DELLE AREE EDIFICABILI	55
ART. 95 - INTERVENTI SU EDIFICI E STRUTTURE CON PRESENZA DI MATERIALI AMIANTIFERI	55
ART. 96 - SCAVI	56
ART. 97 - DEMOLIZIONI	56
ART. 98 - CAUTELE PER RITROVAMENTI DI BENI ARCHEOLOGICI, STORICI, ARTISTICI, DEMO-ETNO ANTROPOLOGICI, ARCHIVISTICI, LIBRARI	57
ART. 99 - MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO	57
ART. 100 - OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI	58
ART. 101 - DISCIPLINA D’USO DEL SOTTOSUOLO	58
ART. 102 - ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI IN RETE	58
ART. 103 - ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE	59
ART. 104 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI	59
ART. 105 - COLLAUDO FINALE	59
TITOLO IV - COMMISSIONI PER IL PAESAGGIO ED EDILIZIA	59
CAPO UNICO	59
ART. 106 - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO	59
ART. 107 - COMMISSIONE EDILIZIA	61
TITOLO V - INVARIANZA IDRAULICA E IDROGEOLOGICA	62
CAPO UNICO	62
ART. 108 - PRINCIPI GENERALI	62
TITOLO VI - EFFICIENZA ENERGETICA E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	63
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	63
ART. 109 - PRINCIPI GENERALI	63
ART. 110 - EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI	63
ART. 111 - DISPOSIZIONI PER IL RISPARMIO ED IL RIUTILIZZO DELLA RISORSA IDRICA	63
ART. 112 - AZIONI PER LA MOBILITÀ SOSTENIBILE	64

CAPO II - AREE EDIFICABILI E NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI.....	64
ART. 113 - SALUBRITÀ DEI TERRENI EDIFICABILI.....	64
ART. 114 - AREE INEDIFICATE O ABBANDONATE ED EDIFICI IN DISUSO	65
ART. 115 - RIUSO DEI MATERIALI - MATERIALI DI COSTRUZIONE	65
ART. 116 - MATERIALI PER LA COSTRUZIONE DI EDIFICI ADIBITI AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE E A DEPOSITI	65
TITOLO VII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	65
CAPO UNICO	65
ART. 117 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI NON REGOLAMENTATI	65
ART. 118 - COSTRUZIONI ANTIGIENICHE.....	65
ART. 119 - SUDDIVISIONE LOTTI E VERIFICA SUPERFICIE DI COMPETENZA	66
ART. 120 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	66
ART. 121 - ABROGAZIONE DI NORME PREESISTENTI.....	66
ART. 122 - MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO	66
ART. 123 - RINVIO A LEGGI SPECIALI	66
ART. 124 - VIGILANZA SUGLI INTERVENTI.....	66
ART. 125 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI.....	67
ART. 126 - SANZIONI.....	67
ART. 127 – RIFERIMENTI AL D.P.R. 380/2001 E S.M.I.....	67

TITOLO I - DISCIPLINA REGOLAMENTARE COMUNALE IN MATERIA DI EDILIZIA

CAPO UNICO - DISPOSIZIONI GENERALI: PRINCIPI, AMBITO DI APPLICAZIONE, NATURA GIURIDICA, DEROGHE

Art. 1 - Principi

1. In forza della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e sulla base della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento Edilizio, nel disciplinare le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale e le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, si ispira a criteri di semplificazione, efficacia e chiarezza dei testi normativi.
2. Il Regolamento Edilizio disciplina i procedimenti amministrativi riferiti ai titoli abilitativi di esclusiva competenza comunale in applicazione alle specifiche norme in materia edilizia e urbanistica.
3. Non sono oggetto del Regolamento Edilizio le procedure relative alla formulazione di pareri o ad atti endoprocedimentali, comunque denominati, di competenza di altri Enti, necessari ai fini del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo stesso, per i quali si rimanda alla inerente normativa.
4. Al fine di evitare la duplicazione di norme, di nozioni e concetti giuridici già previsti da disposizioni di legge dello Stato e della Regione Lombardia, nelle materie di seguito elencate:
 - a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
 - b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
 - c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
 - d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
 - e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - e.3. alle servitù militari;
 - e.4. agli accessi stradali;
 - e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - e.6. ai siti contaminati;
 - f) la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
 - g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impiantile disposizioni del presente Regolamento Edilizio rinviano alle disposizioni di legge, statale e regionale¹, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.
5. Le norme del presente regolamento non possono avere ad oggetto parametri urbanistico-edilizi e non possono altresì modificare o sostituire le norme tecniche di attuazione dei piani di governo dell'urbanistica comunale.

¹ Riferimento alla D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il Governo, le Regioni e le Autonomie Locali concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo, di cui all'art. 4, c. 1 sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380" e s.m.i.

Art. 2 - Ambito di applicazione

1. Il presente Regolamento Edilizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e all'articolo 5 della legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 (che ha apportato modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12), disciplina l'uso del suolo e le iniziative edilizie che concorrono alla trasformazione fisica del territorio del Comune di Caravaggio, anche con riferimento alle caratteristiche morfologiche e ambientali dello spazio urbano, edificato e non edificato.
2. Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio e alle leggi nazionali e regionali vigenti i cui all'Allegato C *"Riconoscimento delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale"*, di cui alla D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695, agli altri regolamenti e strumenti pianificatori comunali e consortili, secondo le rispettive materie.
3. L'applicazione delle norme contenute nel presente Regolamento è attuata dal Comune di Caravaggio in base alle specifiche competenze degli Uffici preposti e alla disciplina di settore.

Art. 3 - Natura giuridica

1. Il Regolamento Edilizio è finalizzato a promuovere un ordinato sviluppo edilizio-urbanistico, sia con riguardo alla sicurezza, alla funzionalità, all'estetica e all'igiene dello spazio urbano, sia con riguardo al contemperamento degli interessi privati, mediante la disciplina dei rapporti di vicinato.

Art. 4 - Deroghe

1. Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento, limitatamente ad interventi riguardanti edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico, o per interventi atti all'abbattimento delle barriere architettoniche (Legge nr. 13/89 - Legge Regionale nr. 6/89 - D.M. nr. 236/89 - D.P.R. 06/06/2001 nr. 380). La deroga può essere concessa sia a salvaguardia dell'interesse collettivo generale, sia a salvaguardia di un interesse specifico privato, rispondente ai fini perseguiti dall'Amministrazione stessa, previa motivata deliberazione del Consiglio Comunale e preventivi nulla osta della Sezione Urbanistica Regionale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale. Possono essere rilasciate deroghe edilizie alle norme del presente Regolamento ed a quelle del Regolamento Locale di Igiene ove lo stato dei luoghi e i caratteri degli edifici esistenti non consentano il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ed in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché, in casi di forza maggiore, per garantire la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti. In particolare, sono da considerare le specifiche disposizioni di deroga contenute nell'art. 3 delle Norme del Piano delle Regole del vigente PGT.
3. Specificatamente dette deroghe possono essere rilasciate nel caso di recupero di edifici esistenti al fine di salvaguardare i caratteri storico-architettonici per quanto attiene a superficie ed altezza dei locali, nonché ai rapporti aero-illuminanti. Nessun parere istruttorio/preventivo/nulla osta igienico sanitario/atto d'assenso sarà emesso dall'ATS in quanto gli stessi sono sostituiti dalla segnalazione dell'interessato corredata dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni previste dalla normativa vigente, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti. Nessun parere igienico-sanitario deve essere acquisito, nemmeno nel caso che il progetto comporti valutazioni tecnico-discrezionali in materia igienico-sanitario. La verifica dell'esistenza di presupposti e requisiti previsti da Leggi o regolamenti costituisce valutazione vincolata che deve essere fatta da ogni singolo professionista in autonomia professionale con relativa assunzione di responsabilità. L'eventuale valutazione tecnico discrezionale dovrà anch'essa essere prodotta dal professionista, anche mediante relazione tecnica di approfondimento, che se ne assumerà la responsabilità.
4. A motivata e documentata richiesta possono adottarsi soluzioni tecniche diverse da quelle previste dalle norme predette, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento dello stesso fine della normativa derogata.

Art. 5 - Definizioni tecniche

1. Relativamente alle definizioni tecniche inerenti indici, parametri edilizi e urbanistici, elementi edilizi e componenti architettoniche dei manufatti edilizi si rimanda integralmente al glossario contenuto nell'Allegato B - "Definizioni tecniche uniformi" della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il Governo, le Regioni e le Autonomie Locali concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo, di cui all'art. 4, c. 1 sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380".

TITOLO II - NORME PROCEDURALI

CAPO I - TITOLI ABILITATIVI ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ' EDILIZIE

Sezione I - Tipologie di procedure edilizie²

Art. 6 - Procedure edilizie: classificazione e definizioni

1. Il D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222 (decreto SCIA 2) "Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124" ha modificato il DPR 380/2001, ridefinendo i regimi amministrativi in materia edilizia, comportando anche i conseguenti aggiornamenti della modulistica.
2. La circolare definisce le varie tipologie di procedure edilizie:
 - attività edilizia libera senza titolo abilitativo e CIL (Comunicazione Inizio Lavori)
 - CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata)
 - SCIA (Segnalazione Certificata di inizio attività)
 - PdC (Permesso di Costruire)
 - PdC (Permesso di Costruire) Convenzionato
 - SCIA alternativa al Permesso di Costruire

Nel dettaglio:

- **attività edilizia libera** riguarda gli interventi di cui all'art. 6, comma 1 del DPR 380/2001, che sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo.
- **Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)** per gli interventi non riconducibili all'attività edilizia libera e non assoggettati a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o a permesso di costruire, secondo le procedure di cui agli articoli 6 bis e 23 bis, comma 3, del DPR 380/2001.
- **Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**, nei casi di cui all'art. 22, commi 1, 2 e 2 bis del DPR 380/2001, secondo le procedure di cui all'art. 19 della legge 241/1990 e all'art. 23 bis, commi 1 e 2 dello stesso DPR 380/2001.
- **Permesso di costruire (PdC)**, obbligatorio nei casi di cui all'art. 10, comma 1, del DPR 380/2001, nonché in quelli espressamente previsti dalla l.r. n. 12/2005: realizzazione di nuovi fabbricati nelle aree destinate all'agricoltura (artt. 59 e 60) interventi in deroga (art. 40); mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali (art. 52, comma 3 bis); interventi edilizi finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo (art. 33, comma 3 ter); mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi,

² Ad esplicitazione della Parte Prima "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia", di cui all'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695 (lettere b), c), d)).

sale scommesse e sale bingo (art. 52, comma 3 ter). La procedura di rilascio resta normata dall'art. 38 della Lr 12/2005.

- **Permesso di costruire (PdC) convenzionato**, ai sensi dell'articolo 28 bis del DPR 380/2001, nei casi previsti dall'art. 14, comma 1 bis, e dall'art. 73 bis, comma 2, della L.R. n. 12/2005, nonché nei casi previsti dal PGT.
- **Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in alternativa al permesso di costruire**, nei soli casi di cui all'articolo 23, comma 01, del DPR 380/2001.

Non è più attivabile la DIA alternativa al PdC disciplinata agli articoli 41 (comma 1) e 42 della L.R. 12/2005, mentre la comunicazione di eseguita attività di cui al comma 2 dello stesso art. 41 è da intendersi sostituita con la fattispecie di SCIA contemplata all'art. 22, comma 2 DPR 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 222/2016.

Art. 7 - Soggetti legittimati alla presentazione di richieste

1. Sono legittimati a presentare domanda di Permesso di Costruire (PdC), Comunicazione di Inizio Lavori (CIL), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) i seguenti soggetti:

- il proprietario; nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni, legittimato da apposita delibera, fatte salvi le opere urgenti;
- il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale quando l'intervento riguarda parti comuni;
- il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- il rappresentante legale del proprietario;
- il titolare di diritto di superficie;
- l'usufruttuario, nei limiti di cui all'articolo 986 del Codice Civile;
- l'enfiteuta;
- il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
- il concessionario di terre incolte, per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in
- il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

2. I soggetti legittimati a presentare domande per i titoli abilitativi, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti nei procedimenti o nei sub-procedimenti relativi.

Art. 8 - Interventi soggetti ad attività edilizia libera

1. L'inizio lavori per attività di edilizia libera, ai sensi dell'art.6 bis del DPR 06.06.2001 n. 380, deve essere comunicato dall'interessato all'Amministrazione comunale, anche per via telematica, senza necessità di attendere il rilascio di un titolo abilitativo. Alla comunicazione devono essere allegati le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi di legge (es. autorizzazione paesaggistica in ambiti vincolati). Solo per la fattispecie della manutenzione straordinaria che non riguarda parti strutturali dell'edificio, non comporta aumento delle unità immobiliari e non implica incremento dei parametri urbanistici, alla comunicazione va allegata una relazione tecnica asseverata con opportuni elaborati progettuali a firma di tecnico abilitato, nonché contenente i dati identificativi dell'impresa incaricata dei lavori.

2. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a) DPR 380/01 e s.m.i., ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW (articolo 3, comma 1, lettera a-bis) DPR 380/01 introdotta dal D. Lgs. 222/2016);
 - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- e-bis)** le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale;
- e-ter)** le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- e-quater)** i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- e-quinquies)** le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Art. 9 - Interventi soggetti a Comunicazione di Inizio Lavori (CIL)

1. Sono assoggettati alla Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) e non incidono sugli indici urbanistico-edilizi stabiliti dalle Norme del Piano delle Regole i manufatti ed elementi di seguito descritti:

- i barbecue in area esterna, i quali dovranno essere costruiti ad una distanza minima da tutte le aperture dei locali circostanti (distanza minima = 8 m), dovendo comunque preferire manufatti appoggiati all'edificio e dotati di apposita canna fumaria sfociante oltre il tetto, analogamente ad un caminetto;
- le coperture retrattili pertinenziali a edifici produttivi e commerciali esclusivamente finalizzate all'utilizzo per le operazioni di carico e scarico merci o per preservare dagli agenti atmosferici materiali o macchinari o macchinari insistenti su spazi esterni. L'estensione della copertura è consentita per il tempo necessario all'espletamento delle operazioni di carico e scarico merci, ovvero per la durata delle condizioni atmosferiche avverse. Al termine dell'utilizzo la struttura deve essere addossata alla parete dell'edificio. L'utilizzo prolungato e diverso da quello sopra indicato equivale a equiparazione della struttura a copertura fissa e quindi assoggettabile alle verifiche planivolumetriche prescritte dallo strumento urbanistico per l'area;
- antenne paraboliche nel rispetto di quanto ulteriormente specificato nel presente regolamento;
- interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti.

Art. 10 - Documentazione occorrente per opere soggette a CIL

1. La comunicazione, salve le disposizioni generali per le richieste edilizie, deve essere formulata utilizzando preferibilmente i moduli appositamente predisposti dagli uffici del Settore preposto, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati alla presentazione e, in relazione all'oggetto dell'intervento, deve contenere:

- rappresentazione grafica quotata in scala adeguata delle opere;
 - documentazione fotografica, bozzetti;
 - relazione illustrativa ovvero descrizione dell'intervento;
 - dichiarazione impegnativa attestante il rispetto delle opere alla normativa di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi ed inoltre, di assunzione di responsabilità per eventuali danni a terzi.
2. L'esecuzione delle opere comunicate può aver luogo decorso il termine di 15 (quindici giorni) dall'inoltro della comunicazione.
 3. Gli uffici del Settore preposto hanno facoltà, entro il termine di cui sopra, di comunicare agli interessati l'ordine motivato di non procedere alla realizzazione degli interventi comunicati, ovvero le modifiche da apportare agli stessi.

Art. 11 - Interventi soggetti a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.
3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

Art. 12 - Interventi subordinati a Permesso di Costruire (PdC)

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a Permesso di Costruire (PdC) i seguenti interventi:
 - a) interventi di nuova costruzione;
 - b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
2. Il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
3. Il Permesso di Costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001 e s.m.i.
4. Il rilascio del Permesso di Costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
5. Il Permesso di Costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente ed è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione

primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

6. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi 3 (tre) anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
7. A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il Presidente della Giunta Regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Art. 13 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. La richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
4. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 14 - Efficacia temporale e decadenza del Permesso di Costruire (PdC)

1. Nel Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari (comma così sostituito dall'art. 17, comma 1, lettera f), legge n. 164 del 2014). Salva diversa disciplina regionale, i termini di inizio e fine lavori sono prorogati di 2 anni per i titoli rilasciati o formati prima del 21 agosto 2013, ai sensi dell'art. 30, comma 3, della legge n. 98 del 2013).
- 2-bis. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati/conclusi per iniziative dell'Amministrazione o dell'Autorità giudiziaria rivelatesi infondate.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante

segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 15 - Interventi subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

1. Come modificato dall'art. 3 D. Lgs. n.222 del 2016, sono realizzabili mediante la Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (SCIA), di cui all'art. 19 Legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;
 - b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c).
2. Sono, altresì, realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (SCIA) le varianti a Permessi di Costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
- 2-bis.** Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.
3. La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 42/2004 e s.m.i..
4. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 23 del TU 380/2001 s.m.i. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.

Art. 16 - Interventi subordinati a SCIA in alternativa al Permesso di Costruire (PdC)

1. In alternativa al PdC, possono essere realizzati mediante SCIA:
 - a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001;
 - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in

manca si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

2. Gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione.
3. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
- 3bis.** Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.
- 3ter.** La denuncia, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.
4. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
5. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 3-bis, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
6. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 3-bis, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla segnalazione, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di 30 (trenta) giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la segnalazione è priva di effetti.
7. La sussistenza del titolo è provata con la copia della segnalazione certificata di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della segnalazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
8. Il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

9. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

17 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati³

1. Relativamente alla questione dell'autotutela e al riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati, si rimanda a quanto previsto dagli artt. 38 e 39 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, nonché dalla disciplina regionale in materia di annullamento e inibizione (cfr. disposizioni di cui all'art. 50 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.).

Sezione II - Agibilità degli edifici

Art. 18 - Agibilità

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.
2. Ai fini dell'agibilità, entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la Segnalazione Certificata di Inizio di Attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.
4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:
 - a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
 - b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:
 - a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
 - b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
 - c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
 - d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;

³ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo I, Capo II, punto 1 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.
6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo SUE della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.
7. La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

Art. 19 - Dichiarazione di inagibilità⁴

1. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del DR 27 luglio 1934, n. 1265.

CAPO II - PIANI O PROGRAMMI ATTUATIVI

Art. 20 - Soggetti legittimati alla presentazione⁵

1. Sono legittimati a presentare proposte di Piano o programma attuativo (di iniziativa privata o di recupero):
- per la presentazione del piano attuativo, i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano, nonché gli usufruttuari previo assenso dei proprietari; è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'art. 12, comma 4 della L.R. 12/2005 e smi.
 - nel caso di piano di recupero, ai sensi dell'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, i proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati e comunque in base a quanto stabilito dalle normative vigenti in materia.

CAPO III – PRATICHE EDILIZIE: DISPOSIZIONI PROCEDURALI E ORGANI CONSULTIVI⁶

Sezione I - Presentazione al S.U.E. e al S.U.A.P. e organismi consultivi

Art. 21 - Presentazione pratiche edilizie

1. Nel rispetto di quanto dettato dall'art. 3, comma 1-quater del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 Codice dell'amministrazione digitale, è obbligatoria la presentazione attraverso lo sportello telematico di tutte le pratiche (domande/dichiarazioni/segnalazioni/comunicazioni/ecc.) i cui procedimenti fanno capo a:
- a) Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) nel rispetto di quanto dettato dall'art. 2, commi 2 e 3 e dall'art. 4, comma 6 del Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008;

⁴ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo I, Capo II, punto 4 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

⁵ Riferimento alla Parte Prima "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia", punto c) D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

⁶ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo I, Capo I dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

b) Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) nel rispetto di quanto dettato dall'art. 5, comma 4- bis del Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

2. Tutte le pratiche (domande/dichiarazioni/segnalazioni/comunicazioni/ecc.) di cui al comma 1 pervenute con altra modalità di trasmissione sono irricevibili, ai sensi dell'art.2 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 Nuove norme sul procedimento amministrativo, e che pertanto non produrranno effetti.
3. È facoltativo il deposito delle pratiche (domande/dichiarazioni/segnalazioni/comunicazioni/ecc.), attraverso lo sportello telematico, quando non è prevista per legge la figura/ruolo del libero professionista e/o dell'operatore economico, come ad esempio:
 - a) comunicazione manutenzione ordinaria;
 - b) richiesta di idoneità alloggiativa, ai sensi del D.Lgs n. 286/25.07.1998 e del D.P.R. n. 394/31.08.1999;
 - c) richiesta di certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001;
 - d) richiesta di accesso atti, ai sensi dell'art 22 della L. 241/1990.”
4. La documentazione relativa alle pratiche edilizie deve essere presentata in base alle specifiche disposizioni previste dal Regolamento dello Sportello Unico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 26/10/2017.

Art. 22 - Disposizioni generali

1. I provvedimenti rilasciati a seguito di richieste in materia edilizia ed urbanistica non possono in alcun modo incidere sui diritti di terzi. È pertanto onere del richiedente verificare l'esistenza e la idoneità del proprio titolo sul bene oggetto di trasformazione edilizia o urbanistica, e che le opere non rechino alcun pregiudizio ai diritti di terzi.
2. Agli Uffici non compete la verifica di profili progettuali suscettibili di ledere diritti di terzi, la cui tutela compete alle sedi a ciò destinate.
3. Le richieste edilizie vanno presentate in base alle disposizioni dello Sportello Unico Edilizia, anche mediante procedura telematica. In caso di documentazioni integrative queste dovranno essere accompagnate da una nota di trasmissione sottoscritta dagli aventi titolo ed elencante gli allegati presentati.
4. L'indicazione del protocollo di ingresso costituisce ricevuta dell'avvenuta presentazione e potrà essere acquisito contestualmente al deposito dei documenti.

Art. 23 - Documentazione tecnica

1. Le richieste edilizie vanno redatte sull'apposita modulistica predisposta dal competente ufficio comunale (SUE). La domanda dovrà contenere tutti i dati necessari.
2. Le richieste edilizie, secondo la tipologia di intervento, devono essere corredate dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle disposizioni edilizie ed urbanistiche nonché delle disposizioni statali e regionali che disciplinano la materia sotto profili specifici (igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza, ecc.).
3. I progetti allegati alle richieste edilizie devono rappresentare l'esatto ed attuale stato di fatto degli immobili di riferimento: terreno o edificio esistente. Nel caso di interventi su edifici esistenti, occorre verificare che lo stato di fatto sia conforme ai precedenti titoli edilizi, riportandone gli estremi nella richiesta.
4. In fase di istruttoria il Responsabile del Procedimento potrà richiedere a suo giudizio l'elaborazione di documenti aggiuntivi al fine di verificare condizioni non altrimenti riscontrabili.
5. Ogni singola richiesta non può avere ad oggetto più di un provvedimento abilitativo. Il singolo provvedimento non può essere frazionato in più titoli o permessi, anche quando vi sia una pluralità di proprietari.
6. Gli elaborati grafici, da presentare in numero minimo di 2 copie in formato cartaceo ed 1 copia in formato pdf su supporto informatico oppure mediante apposita modalità telematica su piattaforma SUE, devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione sia nella illustrazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.), sia nella descrizione dei materiali impiegati.

7. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, il numero progressivo identificativo dell'elaborato, la data di redazione, le generalità e la firma in originale del richiedente, del progettista (con relativo timbro professionale), del direttore dei lavori (con relativo timbro professionale) e del rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori. In tutti gli elaborati cartacei, dovrà essere predisposto idoneo spazio libero, sulla testata formato Uni A4, per l'apposizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, dei timbri di assunzione al protocollo e di vidimazione dei tipi progettuali.
8. Sui documenti e sugli elaborati non sono ammesse correzioni, aggiunte o altro segno apposto manualmente, salva la possibilità per il Responsabile del Procedimento di riportarvi indicazioni prescrittive, opportunamente controfirmate, imposte in fase istruttoria e nell'impossibilità di riprodurre il documento.
9. Il competente ufficio comunale (SUE) potrà elaborare specifiche circolari di elencazione e descrizione dei documenti necessari anche a seguito di modificazione alle strumentazioni urbanistiche comunali o sovracomunali. Detto documento dovrà essere approvato mediante delibera della Giunta Comunale o specifica determinazione del responsabile del competente ufficio comunale.
10. Gli elaborati devono contenere le seguenti quote:
 - dimensionali, per il calcolo delle superfici e dei volumi
 - dimensionali per vani, scale, aperture, ecc. Dimensionali, valore degli sbalzi ed aggetti
 - di livello, dei piani di calpestio, del terreno naturale e modificato
 - spessori delle murature, dei solai, dei vespai, della terra di coltura
 - pendenza della copertura, dei soffitti inclinati, delle rampe
 - altezza massima, sporgenza del seminterrato, sagoma limite
 - altezza netta, minima, media, massima, per soffitti inclinati e sottotetti
 - altezza dei parapetti, dei davanzali, dei volumi tecnici, delle recinzioni e dei muri di sostegno
 - distanza dalla strada, dai confini, dagli edifici
 - distanza da elettrodotti, metanodotti, da pozzi ed impianti acquedotto
 - posizionamento manufatti e aperture.

Se non espressamente e diversamente indicato le quote si intendono espresse in metri.

Le quote adottate per i calcoli devono essere riscontrabili con quelle esposte negli elaborati od in schemi di calcolo, e sufficienti per la verifica di tutti gli indici e parametri il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto. In caso di divergenza le quote numeriche prevalgono su quelle grafiche.

11. Interventi su edifici e manufatti esistenti. Oltre alla rappresentazione dello stato di fatto e di progetto, vanno corredati da tavole grafiche comparative sulle quali devono essere riportate con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni. Analoghe indicazioni vanno adottate per gli interventi sul patrimonio arboreo.
12. Varianti a progetti approvati. Le varianti oltre alla documentazione prevista per il corrispondente intervento vanno corredate da tavole grafiche comparative tra stato di progetto assentito e stato di progetto variato, sulle quali devono essere riportate con altri colori, le opere "autorizzate e non eseguite", le opere "da eseguire in Variante".

Relazioni

Relazione in genere di progetto:

- descrizione degli interventi, delle varianti, delle scelte adottate;
- classificazione della qualificazione tecnico giuridica dell'intervento;
- vincoli, previsioni urbanistiche;
- esistenza opere di urbanizzazione, e/o assolvimento dei relativi obblighi;
- allacciamenti;
- calcoli verifiche;
- rispetto delle norme di sicurezza e igienico sanitarie;
- cautele da osservarsi nelle demolizioni, libertà da persone e cose;
- elenco dichiarazioni e documenti allegati.

Riscontro previsioni del Regolamento Edilizio:

- certificazione energetica
- prestazioni dell'involucro edilizio
- efficienza energetica degli impianti
- fonti energetiche rinnovabili
- sostenibilità ambientale

Relazione per varianti ammesse alla fine dei lavori:

- relazione del progettista circa la rispondenza delle opere all'art. 41 comma 2 della L.R. 12/2005;

Accertamento di conformità: (art. 36.1 del D.P.R. 380/2001)

- relazione del tecnico rilevatore, circa la consistenza, lo stato dei lavori (eseguiti/da eseguire), l'esecutore dei lavori, conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'epoca di realizzazione dell'intervento (data di inizio e di ultimazione).

Nel caso di insediamenti produttivi, fatto salvo quanto previsto all'art.42 delle Norme del Piano delle Regole, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico - sanitario con informazioni relative a:

- genere di attività da insediare;
- numero di addetti previsti;
- descrizione delle lavorazioni effettuate, con specificazione dei materiali trattati, dei prodotti depositati ed eliminati;
- indicazione dei flussi di traffico interessanti il complesso produttivo;
- precisazione degli accorgimenti tecnici adottati al fine di eliminare rumori, esalazioni nocive e rifiuti tossici.

Sezione II - Disposizioni specifiche

CAPO IV - PRESTAZIONE ENERGETICA

Art. 24 - Prestazione energetica

1. Ai sensi e per gli effetti della Direttiva Europea 2002/91/CE ed in applicazione del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 s.m.i. è istituita l'attestazione di prestazione energetica degli edifici da applicarsi con le modalità e nelle forme stabilite dalle disposizioni regionali inerenti all'efficienza energetica in edilizia, in seguito denominate disposizioni regionali.
2. Il proprietario ai sensi delle disposizioni regionali provvede fra l'altro a depositare, unitamente alla dichiarazione di fine lavori, l'attestazione di prestazione energetica in forma cartacea e digitale asseverata dal tecnico certificatore unitamente alla ricevuta del catasto energetico, se dovuta. In assenza della certificazione la dichiarazione di fine lavori è inefficace e saranno applicate le sanzioni nelle modalità di Legge.

CAPO V - MODIFICA DEI TITOLI ABILITATIVI

Art. 25 - Voltura

1. Nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile oggetto di titolo abilitativo edilizio non ancora rilasciato, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il relativo provvedimento sia intestato direttamente agli stessi, allegando alla richiesta copia del dell'atto di trasferimento con gli estremi della trascrizione o dichiarazione sostitutiva di notorietà.
2. Qualora l'immobile venga trasferito durante il periodo di efficacia del provvedimento, i successori o gli aventi causa possono presentare al competente ufficio comunale la domanda di nuova intestazione (voltura), allegando alla richiesta copia del dell'atto di trasferimento con gli estremi della trascrizione o dichiarazione sostitutiva di notorietà.
3. Alla domanda di voltura vanno allegati il titolo abilitativo originale precedentemente rilasciato, ed una relazione del Direttore dei Lavori illustrante lo stato dei lavori.

4. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il competente ufficio comunale emette esplicito atto di voltura, che costituisce appendice al titolo abilitativo edilizio originario e che non costituisce novazione dei termini di efficacia dello stesso.

Art. 26 - Proroga⁷

1. I termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori possono essere prorogati, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del soggetto intestatario del titolo abilitativo edilizio.
2. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
3. La proroga può essere accordata una sola volta per ogni titolo abilitativo edilizio e per un termine massimo di dodici mesi.
4. La richiesta di proroga del termine di inizio dei lavori deve essere presentata dall'interessato, almeno dieci giorni prima della scadenza del relativo termine, con specificazione dei motivi che hanno sostanziato l'impossibilità di iniziare i lavori.
5. La richiesta di proroga del termine di ultimazione dei lavori deve essere presentata dall'interessato, almeno dieci giorni prima della scadenza del relativo termine, con specificazione dei motivi che hanno sostanziato l'impossibilità di ultimare i lavori e corredando la domanda con esauriente rilievo fotografico a colori e idonea relazione, a firma del direttore dei lavori, che illustri le opere realizzate e quelle ancora da eseguire.
6. L'eventuale proroga è rilasciata dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda e comunque entro il periodo di validità del titolo abilitativo edilizio originario.
7. In caso di diniego alla richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori, la prosecuzione degli stessi è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo edilizio per le opere mancanti.
8. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
9. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 e 23 del DPR 380/01 s.m.i. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
10. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

⁷ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo I, Capo II, punto 3 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

Art. 27 - Sostituzione del direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice⁸

1. Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il direttore dei lavori o l'impresa assuntrice degli stessi, l'intestatario del titolo abilitativo edilizio deve darne immediata comunicazione al competente ufficio comunale.
2. La comunicazione, redatta in forma scritta e firmata dagli interessati, deve essere presentata all'Amministrazione Comunale entro 5 giorni lavorativi dalla data di avvenuta sostituzione e deve contenere:
 - generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che è legittimata a presentare la domanda in base a statuto o specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - estremi del titolo abilitativo edilizio a cui l'intervento si riferisce;
 - generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del direttore dei lavori subentrato, il quale è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
 - generalità dell'assuntore dei lavori che è subentrato nella esecuzione dell'intervento edilizio; l'assuntore dei lavori è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale, nonché a depositare copia del Documento Unico di Regolarità Contributiva;
 - esauriente documentazione fotografica a colori che illustri lo stato di avanzamento dei lavori;
 - nel caso di sostituzione del direttore dei lavori, esauriente relazione a firma congiunta del direttore dei lavori sostituito e del direttore dei lavori subentrato, che illustri lo stato di avanzamento degli stessi.
3. Nel caso in cui la nomina del nuovo direttore dei lavori non sia simultanea con la cessazione del rapporto del precedente tecnico, l'intestatario del titolo abilitativo edilizio deve immediatamente sospendere i lavori, che potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto e previa comunicazione al competente ufficio comunale.

CAPO VI - SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Art. 28 - Parere preventivo⁹

1. Per interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione o ampliamento, i soggetti interessati possono presentare al competente ufficio comunale, un progetto preliminare al fine di ottenere un parere preventivo con indicazioni compositive per la redazione del progetto definitivo.
2. Il progetto preliminare deve essere redatto in scala adeguata all'esigenza di comprensione dell'intervento proposto e deve essere corredato dai seguenti elaborati, opportunamente rapportati al concreto intervento e riportanti le indicazioni grafiche significative per le opere in progetto:
 - planimetria generale che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e dell'area oggetto di intervento;
 - rilievo e progetto dell'immobile oggetto di intervento, con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni significative e inserimento nel contesto ambientale circostante;
 - documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e all'area d'intervento;
 - relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima.
3. Il competente ufficio comunale, se necessario, entro 30 giorni dal ricevimento trasmette la proposta progettuale alla Commissione Edilizia (ove costituita) o ad altro Collegio di Valutazione appositamente preposto; l'organo adito può formulare osservazioni al progetto preliminare, fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali e precisare le valenze progettuali occorrenti per il corretto inserimento ambientale e compositivo della proposta.

⁸ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo I, Capo I, punto 1 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

⁹ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo I, Capo II, punto 6 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

Art. 29 - Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia¹⁰

1. Per la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia si rinvia agli artt. 27 e seguenti del DPR 380/01 smi, nonché ai dettami del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.
2. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. 3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

CAPO VII - CERTIFICAZIONI E ATTESTAZIONI¹¹

Art. 30 - Certificato di Destinazione Urbanistica

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.d.U.) contiene tutte le prescrizioni urbanistiche relative ad un'area o un immobile (P.G.T., Piani attuativi in vigore, vincoli esistenti, ecc.).
2. Gli interessati possono richiedere al competente ufficio comunale, il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e smi. Sia la richiesta che il certificato di destinazione urbanistica sono assoggettati all'imposta di bollo. Nel caso in cui il certificato sia richiesto ad "uso successione", sia la richiesta che il certificato potranno essere in carta libera. La documentazione richiesta è quella indicata nell'apposito modulo.
3. A tal fine, deve essere presentata idonea domanda che deve indicare i seguenti elementi:
 - generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che è legittimata a presentare la domanda in base a statuto o specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
 - numero di codice fiscale del richiedente;
 - estremi catastali identificativi dell'area d'interesse.
4. Alla domanda deve essere allegato estratto mappa catastale vigente in scala 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati.
5. Il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale, entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della domanda, rilascia Certificato di Destinazione Urbanistica che specifica, per l'immobile (o area) oggetto della richiesta, l'esatta classificazione in base al vigente PGT, l'eventuale esistenza di strumenti urbanistici adottati, il riferimento alla normativa urbanistica di zona assegnata dal vigente PGT.
6. Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, *"gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le*

¹⁰ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo IV dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

¹¹ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo I, Capo II, punto 2 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."

7. Il Certificato di Destinazione Urbanistica deve essere inoltre allegato alle denunce di successione.

TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DELL'OGGETTO EDILIZIO, ESECUZIONE DEI LAVORI E QUALITÀ URBANA

CAPO I - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI¹²

Art. 31 - Distanze per l'apertura di vedute

1. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ferme restando le disposizioni del Codice Civile, è ammesso aprire vedute dirette verso il fondo del vicino qualora la distanza tra il fondo di questo e la delimitazione perimetrale esterna dell'edificio sul quale si eseguono le opere, sia maggiore di metri 1,50.
2. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammesso aprire vedute laterali ed oblique verso il fondo del vicino qualora la distanza tra il fondo di questo e il lato più vicino della finestra o dal più vicino sporto, sia maggiore di metri 0,75.
3. La misura della distanza si effettua perpendicolarmente al confine del fondo del vicino, orizzontalmente e nel punto più prossimo dal quale è possibile esercitare la veduta. Qualora sul confine esista un muro, la distanza si misura dall'asse del muro se questo è comune, dalla faccia esterna se il muro è di proprietà di chi esegue l'opera, dalla faccia interna se il muro è di proprietà del vicino.
4. Distanze inferiori sono consentite in caso di accordo fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.

Art. 32 - Distanze per la costruzione di pozzi, cisterne, piscine, condutture

1. Per la costruzione di pozzi, cisterne, piscine e vasche per la raccolta di liquidi in genere, deve essere osservata una distanza minima pari a metri 2,00 tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette. Per le condutture di acqua potabile o di acque di fogna, tubature del gas e per tutte le opere similari che possano dare origine ad infiltrazioni dannose, deve essere osservata una distanza minima pari a metri 1,00 tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette.
2. Qualora sul confine esista un muro, la distanza si misura dall'asse del muro se questo è comune, dalla faccia esterna se il muro è di proprietà di chi esegue l'opera, dalla faccia interna se il muro è di proprietà del vicino.
3. Distanze inferiori sono consentite in caso di accordo fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.

¹² Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo III, Capo VI dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

CAPO II - DISCIPLINA PER INSTALLAZIONE DI INSEGNE E MANIFESTI PUBBLICITARI¹³

Art. 33 - Campo di applicazione

1. La disciplina per l'esecuzione della pubblicità e per l'installazione di insegne, manifesti, cartelli pubblicitari ed altre forme di pubblicità e propaganda, è disciplinata dall'apposito regolamento comunale di polizia locale.

CAPO III - INSTALLAZIONE DI APPARATI DI RICEZIONE TELEVISIVA SATELLITARE - INSTALLAZIONE DI PANNELLI FOTOVOLTAICI, SOLARI TERMICI E CONDIZIONATORI¹⁴

Art. 34 - Campo di applicazione e principi

1. Il presente capo viene definito in attuazione dell'articolo 3, comma 13, della legge 31 luglio 1997, n. 249 recante "*Istituzione dell'autorità per le garanzie nelle comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e radiotelevisivo*", che disciplina i criteri per salvaguardare gli aspetti ambientali e paesaggistici. Per qualsiasi aspetto non contemplato nei presenti articoli, è fatto espresso richiamo alla legge sopra citata.
2. Le disposizioni contenute nel presente capo si applicano sugli immobili esistenti su tutto il territorio comunale, Per quanto concerne l'installazione di antenne paraboliche sono escluse dai disposti del presente regolamento le antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, degli Enti Militari, degli Enti Regionali, dei servizi di emergenza, della Protezione Civile, degli Enti Pubblici.

Art. 35 - Antenne paraboliche

1. L'installazione degli apparati di ricezione singoli ovvero collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico del contesto e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
2. Le antenne paraboliche e i relativi impianti dovranno essere installati nel rispetto delle norme previste dalle leggi vigenti in materia di tutela della sicurezza.
3. Le antenne paraboliche devono essere collocate sulla copertura degli edifici, preferibilmente sul versante opposto la pubblica via.
4. Negli ambiti di cui all'art. 65 e segg. delle Norme del Piano delle Regole del vigente PGT è comunque vietata, fatti salvi fondati motivi di interesse generale e per edifici pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni (diametro > 120 cm) collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico-artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica. In tali ambiti sono comunque vietate le installazioni di antenne paraboliche sui balconi, terrazzi non di copertura, nonché nei giardini e cortili.
5. In caso di comprovata impossibilità tecnica, l'Amministrazione Comunale, sentito preventivamente il parere della Commissione per il Paesaggio o altro Collegio di Valutazione appositamente preposto, potrà assentire adeguate soluzioni alternative, nel rispetto dell'armonia visiva, ambientale e paesaggistica del contesto.
6. Tutti gli immobili composti da più di quattro unità abitative, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante l'unica antenna collettiva.

¹³ Riferimento alla Parte Seconda "*Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia*", Titolo III, Capo V, punti 11 e 12 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

¹⁴ Riferimento alla Parte Seconda "*Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia*", Titolo III, Capo V, punto 9 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

7. Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere, di norma, le seguenti dimensioni massime: centimetri 120 di diametro per impianto collettivo e centimetri 85 di diametro per impianto singolo. L'Amministrazione Comunale potrà concedere deroghe alle dimensioni di cui al comma precedente, in caso di documentate esigenze particolari che dovessero richiedere maggiori dimensioni dell'antenna. Le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura.
8. Le nuove installazioni di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari dovranno essere preventivamente comunicate all'Amministrazione Comunale, la quale, entro 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà:
 - sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, ecc.;
 - imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
 - vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme; decorso il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della comunicazione di cui sopra, l'installazione dell'apparato si intende autorizzata.

Art. 36 - Pannelli solari termici e fotovoltaici, condizionatori

1. L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici o di qualsiasi altra apparecchiatura tecnologica deve ispirarsi a principi di salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico dell'ambiente urbano e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
2. Nel centro storico, per le falde di copertura dei fabbricati che prospettano sulle vie del centro storico e per le cascine storiche localizzate nelle aree agricole, la collocazione di impianti fotovoltaici e solari termici in corrispondenza della copertura è ammessa solo ed esclusivamente nei seguenti casi:
 - su coperture piane e non visibili dall'esterno;
 - nel caso di tetti a falde inclinate, laddove viene garantito un impatto visivo nullo nonché la perfetta integrazione architettonica (in aderenza e con stessa inclinazione e orientamento della falda) dell'impianto; è in ogni caso necessario l'ottenimento del parere favorevole da parte della Commissione per il Paesaggio comunale. Sono esclusi qualora ricadenti fra i beni di cui all'art. 136, comma 1, lettera b) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.
3. I pannelli solari termici e/o fotovoltaici potranno essere installati sui fabbricati esistenti o di nuova costruzione, solo in aderenza alla copertura senza modificare la preesistente inclinazione della falda. Nelle zone agricole, nel caso di edifici a copertura piana, i pannelli solari termici e/o fotovoltaici e i loro componenti potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, curandone comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dal piano stradale sottostante, evitando, per quanto possibile, l'ombreggiamento tra di esse se disposti su più file. Negli ambiti produttivi, potranno essere installati i pannelli solari termici e/o fotovoltaici in facciata. In tutto il territorio comunale, le installazioni di pannelli solari e/o fotovoltaici sulle coperture dovranno essere obbligatoriamente realizzate con superfici non riflettenti e scure, in modo tale da essere confondibili con i lucernari. In tutto il territorio comunale, nel caso di pannelli solari per la produzione di acqua calda è proibita l'installazione a vista, all'esterno della sagoma dei fabbricati, di serbatoi di accumulo che, eventualmente, dovranno essere posizionati in sottostanti locali coperti. Le installazioni di pannelli termici e/o fotovoltaici che rispettano le prescrizioni di cui al presente articolo, sono subordinate ai soli adempimenti autorizzativi previsti dalla Legislazione vigente in materia e la conformità dell'opera alle prescrizioni del presente regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito, presso i competenti Uffici Comunali, della dichiarazione di conformità prevista dal D.M. 37/2008. Per il collegamento dell'impianto solare alle singole utenze dovranno essere predisposti dei cavedi di opportuna sezione che possano contenere le tubazioni di mandata e ritorno dell'acqua sanitaria ed i relativi collegamenti elettrici. L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici o di qualsiasi altra apparecchiatura tecnologica deve ispirarsi a principi di salvaguardia.

4. L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc...) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico dell'ambiente urbano e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Sono vietate le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, portici o terrazzi non di copertura, sulle facciate, quando gli stessi o altre apparecchiature tecnologiche siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. In tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di condizionatori all'esterno della sagoma delle coperture, sia nel caso di costruzione di nuovi fabbricati che edifici esistenti. I condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocati possibilmente sul versante opposto alla pubblica via. Le unità esterne di impianti di condizionamento o climatizzazione andranno preferibilmente collocate:

- opportunamente schermate su terrazze o lastrici solari, all'interno di tetti o volumi tecnici, o all'interno di parapetti in muratura o ringhiere schermate allo scopo di non procurare emergenza visiva;
- all'interno di vani affacciati su corti interne o prospetti secondari, in assenza di vani è possibile inserire gli apparecchi di piccole dimensioni in nicchie realizzate nelle murature, previo assenso del condominio e valutazione dell'aspetto statico ed estetico dell'intervento; Qualora le precedenti collocazioni non siano attuabili, sarà possibile posizionare il condizionatore sulla facciata principale del fabbricato prospiciente la pubblica via o piazza, ad esclusione dell'ambito di cui all'art. 28 delle Norme del Piano delle Regole del vigente PGT (nuclei di antica formazione) e sulle facciate dei fabbricati che prospettano sulla viabilità che delimita detto ambito è tassativamente vietata l'installazione di climatizzatori sulle facciate o sui balconi prospicienti o visibili dalla pubblica via o piazza. Sarà quindi consentita l'installazione di condizionatori interni, con le sole griglie di espulsione e aspirazione dell'aria presenti in facciata.

Le nuove installazioni dovranno essere preventivamente comunicate all'Ufficio Tecnico il quale entro 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione potrà:

- sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, ecc.;
- imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
- vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme. Decorso il termine di 15 (quindici) giorni di cui sopra, l'installazione dell'apparato si dovrà intendere autorizzata.

Art. 37 - Controlli

1. L'Amministrazione Comunale può effettuare controlli, avvalendosi anche di personale tecnico esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, al fine di verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita.
2. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti, l'Amministrazione Comunale dispone con ordine motivato a carico dei proprietari, l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme.
3. In caso d'inerzia dei titolari, l'Amministrazione Comunale provvederà alla rimozione degli apparati non conformi, addebitando le spese sostenute ai proprietari.

CAPO IV - MORFOLOGIA URBANA¹⁵

Art. 38 - Toponomastica e segnaletica

1. L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare o fare applicare sul fronte delle costruzioni:
 - le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
 - i cartelli per segnalazioni stradali;
 - le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
 - i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
 - i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
 - le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

¹⁵ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", al Titolo III, Capo II e Capo V dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati, non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per la circolazione veicolare e pedonale.
4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o degli indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al competente ufficio comunale o all'Ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
5. La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati.
6. Nel caso di applicazione degli indicatori di cui al presente articolo sul fronte di immobili soggette a tutela, dovranno essere osservate le prescrizioni dettate dal decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e smi.

Art. 39 - Numeri civici. Targa energetica

1. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni, da apporsi a cura e a spese dei proprietari degli edifici, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve, in particolare, essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da 180 centimetri a 3 metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario, a cui è fatto altresì obbligo di ripristinare il numero civico qualora questo sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate nelle modalità definite dal Comune.
4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario è tenuto a restituire all'Amministrazione Comunale, entro il termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.
5. Qualora la numerazione civica non fosse realizzata dal proprietario, vi provvede l'Amministrazione Comunale, addebitandone le spese al proprietario.
6. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato, idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.
7. La targa energetica, rilasciata ai sensi del presente regolamento, va posizionata in corrispondenza dell'accesso pedonale principale dei singoli edifici e mantenuta nelle stesse modalità di cui ai precedenti commi.

Art. 40 - Chioschi, edicole

1. Chioschi ed edicole situate su spazi pubblici, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione del traffico. Tali manufatti, in particolare, non devono in alcun modo costituire riduzione dei requisiti minimi di accessibilità degli spazi pubblici previsti dalle vigenti normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Sono, in ogni caso, fatte salve le norme del Nuovo Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.
3. I chioschi destinati alla somministrazione di alimenti dovranno avere i requisiti richiesti dal Regolamento CE 852/2004 Allegato II cap 3°.

Art. 41 - Cabine per trasformazione e misura dell'energia elettrica

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano, ed uniformate all'edificio cui sono collegate.

2. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, preferibilmente con l'asse principale ortogonale alla strada, fatte salve diverse disposizioni contenute nel PGT.
3. Il loro arretramento deve consentire lo stazionamento degli automezzi necessari per lo svolgimento delle operazioni di manutenzione.
4. Sono, in ogni caso, fatte salve le norme del Nuovo Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.

Art. 42 - Strade private

1. La costruzione di strade private e destinate al pubblico transito è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi (gas, acqua, luce, ecc.) dovranno essere previsti in corrispondenza dell'innesto fra la strada privata e la pubblica via.
3. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade devono provvedere:
 - a) alla pavimentazione;
 - b) alla manutenzione e pulizia;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali).
4. Le strade private a servizio di residenze con più di quattro unità abitative devono avere larghezza minima di metri 4,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a metri 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
5. Le strade private a servizio di residenze con meno di quattro unità abitativa devono avere larghezza minima di metri 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a metri 6,75.
6. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di metri 4,50 nel caso di un unico senso di marcia, e di metri 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a metri 10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
7. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 4, 5, 6 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
8. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

Art. 43 - Marciapiedi e passaggi pedonali

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi ovvero di passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della legge 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni, della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6, del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e smi., inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono essere illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a centimetri 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono, comunque, essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. I supporti degli apparecchi illuminanti, della segnaletica verticale e gli altri manufatti di servizio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare

ostacolo e pericolo alla circolazione. Tali manufatti, in particolare, non devono costituire riduzione dei requisiti minimi previsti dalle vigenti normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

6. Devono, in ogni caso, essere osservate le prescrizioni dettate dal Piano Urbano del Traffico, se approvato e vigente.

Art. 44 - Spazi porticati

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Art. 45 - Percorsi ciclabili

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di metri 1,50 e essere provviste di adeguato spazio laterale per elementi di protezione della corsia pedonale; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di metri 2,50 e devono, possibilmente, essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdruciolevole, compatto ed omogeneo.
3. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto richiamo e rinvio al decreto ministeriale 30 novembre 1999, n. 557.
4. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, ovvero per ragione di sicurezza e di esigenze paesistico-ambientali, sono ammesse deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinatamente alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui alle esigenze di sicurezza del traffico.
5. Ove possibile, dovranno essere preferiti percorsi ciclabili distinti da quelli pedonali.
6. I percorsi che favoriscono la mobilità ciclo-pedonale dovranno essere realizzati tenendo conto degli aspetti della sicurezza e del loro pratico utilizzo anche in funzione delle diverse fasce di età ed adeguatamente attrezzati anche per la sosta dei soggetti praticanti.

Art. 46 - Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni da realizzare in adiacenza a spazi pubblici o di pubblico transito dovranno altresì rispettare gli allineamenti prescritti, in funzione di esigenze di sicurezza del traffico, di adeguatezza delle sedi viarie e dei marciapiedi, nonché gli eventuali allineamenti preesistenti.
3. L'altezza delle recinzioni in fregio alle strade o verso spazi pubblici è misurata a partire dalla quota del piano stradale antistante, considerato al lordo del marciapiede o, in caso di assenza, dalla quota stradale aumentata di centimetri 15, ovvero dalla quota naturale del terreno in caso di altri spazi pubblici confinanti.
4. Le recinzioni non già disciplinate dalle Norme dello strumento urbanistico vigente prospicienti spazi pubblici e/o di uso pubblico dovranno essere arretrate secondo le sezioni stradali previste dallo strumento urbanistico con particolare riferimento al piano viario e dovranno essere decorose e consone all'ambiente in cui sorgono ed alla loro funzione con lo zoccolo in muratura o calcestruzzo che non potrà comunque superare l'altezza di centimetri 60 dal marciapiede della sede stradale o spazio pubblico e/o di uso pubblico. L'altezza complessiva delle recinzioni, in ambiti residenziali, non potrà superare complessivamente l'altezza massima di metri 2,00. Esclusivamente negli ambiti produttivi è consentita la realizzazione di recinzioni cieche, fino ad una altezza massima di metri 2,00, ad esclusione di quelle sul

fronte strada o nelle fasce di arretramento stradale, che dovranno avere una zoccolatura di altezza massima di centimetri 80 con sovrastante barriera metallica per un'altezza massima complessiva di metri 2,00.

5. Le recinzioni prospicienti spazi pubblici e/o di uso pubblico, ed insistenti nelle fasce di arretramento stradale, al di sopra dell'altezza massima dello zoccolo di cui al precedente comma e fino all'altezza massima ivi stabilita dovranno essere realizzate con barriere trasparenti metalliche. Non è consentita la realizzazione di pannelli ciechi e l'installazione di rete metallica. Potranno essere autorizzate recinzioni di diversa tipologia e/o chiuse, nel rispetto del Codice della Strada e previa acquisizione del parere favorevole da parte della Commissione per il Paesaggio.
6. Le recinzioni che non prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico dovranno avere uno zoccolo in muratura o calcestruzzo non più alto di metri 0,60 a partire dal livello del terreno.
7. Le recinzioni, in ambiti residenziali, che non prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico fino all'altezza massima complessiva di metri 1,80 dovranno essere realizzate con barriere trasparenti metalliche o in rete metallica o in pannelli microforati. È consentito l'applicazione su dette recinzioni di teli oscuranti in materiale sintetico. La zoccolatura a sostegno della recinzione dovrà avere un'altezza massima di centimetri 60. Potranno essere autorizzate recinzioni di diversa tipologia e/o chiuse, nel rispetto del Codice della Strada e previa acquisizione del parere favorevole da parte della Commissione per il Paesaggio.
8. Nei piani attuativi potrà essere individuata una tipologia di recinzione unica prospettante su spazi pubblici o di uso pubblico.
9. Per quanto possibile, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe al fine di mantenere l'unità compositiva.
10. L'Amministrazione Comunale può dettare prescrizioni al fine di garantire la sicurezza e la visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il decoro ambientale.
11. Sulle recinzioni è vietato applicare oggetti che creino pericolo, quali ad esempio, filo spinato o cocci di vetro.
12. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi verso l'interno della proprietà. L'eventuale manufatto per la copertura di tali cancelli dovrà sempre essere realizzato all'interno dell'allineamento del confine di proprietà, senza alcun oggetto sullo spazio pubblico.
13. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili devono conformarsi alle larghezze per questi stabilite.
14. I cancelli a movimento motorizzato, protetto da fotocellula, devono essere dotati di dispositivi di segnalazione e protezione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
15. Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.

Art. 47 - Muri di sostegno

1. Il presente articolo disciplina i muri di sostegno e di contenimento del terreno verso gli spazi pubblici esistenti o programmati.
2. Nel caso della previsione di arretramenti per ampliamenti stradali o parcheggi è fatto obbligo al titolare degli interventi edilizi di procedere allo sbancamento della zona di arretramento sino alla quota dello spazio pubblico, oppure, nel caso il fondo sia posto a quota inferiore dello spazio pubblico, al relativo riempimento, tenendo debito conto, nella progettazione del muro di sostegno, delle quote dello spazio pubblico.
3. I muri di sostegno e di contenimento del terreno, emergenti sul piano di campagna, devono avere altezza non superiore a un metro, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in luogo; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore al doppio dell'altezza del muro che li sovrasta.
4. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali si applicano le prescrizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.
5. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, devono essere realizzati con manufatti alveolati finalizzati alla rapida ricopertura vegetale permanente (erbacea o arbustiva), o mascherati con piantumazioni arboree.

6. Ove ciò non fosse possibile, i muri di sostegno dovranno essere realizzati con lo stesso materiale di rifinitura dell'edificio principale o con il materiale prevalente in altri muri della zona o con il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.
7. La necessità di muri di sostegno o di contenimento del terreno non deve mai essere indotta da spianamenti o riporti artificiali del terreno.

Art. 48 - Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a metri 2,50 e non superiore a metri 6,50.
4. Nelle nuove costruzioni i cancelli carrali d'accesso agli spazi di pertinenza devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a metri 4,50 dalla sede stradale di percorrenza carrale, o realizzati a filo della recinzione stessa se muniti di apertura automatizzata con comando a distanza. L'inizio della rampa di collegamento al piano interrato, o piani superiori, deve in ogni caso rispettare una distanza minima di metri 3,00 dalla sede stradale di percorrenza carrale, garantendo, per tutta la profondità, una pendenza massima del 5%.
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di metri 8,00 dagli angoli delle strade, entro il perimetro del centro abitato, e metri 12,00 all'esterno dello stesso.
6. Per gli edifici esistenti i cancelli carrali d'accesso agli spazi di pertinenza devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a metri 2,50 dalla sede stradale di percorrenza carrale, o realizzati a filo della recinzione stessa se muniti di apertura automatizzata con comando a distanza.
7. L'inizio della rampa di collegamento al piano interrato, o piani superiori, deve in ogni caso rispettare una distanza minima di metri 3,00 dalla sede stradale di percorrenza carrale, mantenendo, per tutta la sua profondità, la stessa quota del piano stradale o del marciapiede ove questo esiste.
8. Per gli accessi carrali con fronte su un parcheggio pubblico verrà tenuto conto nella misura dell'arretramento sopraddetto anche della profondità del parcheggio stesso e potranno perciò essere ricavati anche a filo della recinzione.
9. Gli accessi pedonali possono essere realizzati sul filo delle recinzioni in presenza di marciapiede con arretramento di metri 1,50 senza marciapiede.
10. Possono essere ammesse soluzioni diverse per la realizzazione di accessi carrali e pedonali, purché idoneamente motivate e giustificate, previo necessario parere favorevole da parte della Commissione Edilizia ed di eventuali altre commissioni.
11. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrali, la distanza minima fra i due accessi non deve essere inferiore a metri 2,00 nel caso siano separati.
12. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolante, con scanalature per il deflusso delle acque.
13. Gli accessi carrali esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi devono essere adeguati alla presente norma.

Art. 49 - Rampe

1. Ferme restando le disposizioni in materia di igiene, di sicurezza e di eliminazione delle barriere architettoniche, le rampe destinate al transito di veicoli devono essere realizzate con idonea pendenza, non superiore al 20%, pavimentate con materiale antisdruciolevole, ed aventi carreggiata con dimensioni minime pari a metri 4,50, riducibile, se collegano autorimesse fino a 15 autovetture, a metri 3,00 in caso di rampa rettilinea o a metri 3,50 in caso di rampa curvilinea. Le dimensioni minime di cui sopra, sono ulteriormente riducibili a metri 2,50 in caso di rampe che collegano autorimesse di pertinenza di edifici mono o bifamiliari.
2. Tra l'inizio della rampa e la sede stradale di percorrenza stradale, deve essere ricavato idoneo spazio di attesa in piano, della lunghezza minima di metri 3,00.
3. L'Amministrazione Comunale, sussistendo comprovata impossibilità tecnica, può consentire deroghe ai requisiti prescritti dai commi precedenti, subordinando l'assenso alla realizzazione d'accorgimenti alternativi ritenuti congrui alle esigenze di sicurezza del traffico.
4. Le rampe che assicurano l'accesso a parcheggi pubblici o privati a rotazione, devono avere pendenza non superiore al 16%, devono avere larghezza minima di metri 6,00 e lo spazio di attesa, in piano e non interrotto da sbarre, cancellate e simili, non deve avere lunghezza minore di metri 6,00.
5. In caso di percorso misto veicolare e pedonale, quest'ultimo deve essere opportunamente separato con cordoli o altre barriere, deve essere scalinato o dentato, e avere larghezza minima di metri 0,75.
6. Le rampe per il passaggio pedonale devono essere agevoli, sicure e, qualora superino dislivelli maggiori di metri 0,50, dotate di adeguata protezione verso il vuoto e di corrimano.

Art. 50 - Spazi ineditati

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono e devono essere conservate costantemente libere da impaludamenti ed inquinamenti a cura dei proprietari ovvero da coloro che ne hanno la disponibilità. Ciò anche al fine di prevenire l'instaurarsi di focolai larvali di zanzare ed altri insetti il cui ciclo biologico si sviluppa anche solo parzialmente in acqua.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti e le infrastrutture in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.
3. L'Amministrazione Comunale, in caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può ordinare l'esecuzione degli opportuni interventi a spese dei proprietari e disciplinati da apposito regolamento.

Art. 51 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere i fabbricati e le aree di pertinenza, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene. Devono inoltre essere rimosse, a cura dei proprietari, macerie, rifiuti e/o condizioni statiche precarie che rendano difficoltoso o impossibile l'accesso e l'effettuazione di operazioni di disinfestazione, derattizzazione e bonifica qualora ritenute necessarie.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, e quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
5. Con provvedimento motivato l'Amministrazione Comunale può imporre ai proprietari tutti gli interventi di manutenzione necessari a garantire condizioni di sicurezza ed efficienza delle costruzioni.
6. In caso di inadempimento, con provvedimento motivato, l'Amministrazione si riserva di procedere direttamente agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

Art. 52 - Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile, devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.
5. Fatti salvi accordi fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrati con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari, non sono ammesse opere di sistemazione che modifichino lo scolo e il deflusso naturale delle acque, arrecando danno e pregiudizio ai fondi contigui e a quelli non contigui.
6. La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante non inferiore a:
 - 30% negli ambiti residenziali;
 - 15% negli ambiti produttivi, commerciali e terziarie.

Per i casi di pluralità di destinazione d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista. Di norma le superfici di cui al comma precedente non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile, posto auto o deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per le destinazioni d'uso commerciali e terziarie, per una quota massima del 40% della superficie complessiva drenante, è consentito considerare drenanti le aree a parcheggio privato realizzate in *erbablock*.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata; per tali casi nella progettazione esecutiva si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti, in particolare nei casi di:

- a) interventi di recupero, di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 457/78, e successive modifiche ed integrazioni e alla legislazione regionale vigente;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 3 del DPR 380/01.

Art. 53 - Sporgenze ed aggetti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di quanto stabilito dai successivi commi, misurati dal piano di calpestio della quota stradale, o del marciapiede.
2. La predetta disciplina si applica alle zoccolature, soglie, davanzali, contorni, fregi, decorazioni, modanature, apertura degli infissi, pluviali, pensiline, balconi, gronde, bacheche, targhe, insegne, mezzi pubblicitari, tende parasole, e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
3. È vietata la sporgenza di elementi aggettanti chiusi (*bow-window*).
4. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni o con qualunque manufatto il suolo ed il sottosuolo pubblico salvo formale concessione, disciplinata da apposita convenzione.
5. Non sono ammessi sporti e aggetti su spazi pubblici o di uso pubblico destinati a parco, per il gioco e lo sport, ovvero pertinenti a strutture ed impianti per l'istruzione ovvero destinati ad attrezzature di interesse comune. In generale la sporgenza massima è di centimetri 6, salvo:
 - i pluviali vanno incassati: per una altezza di metri 3,50 in presenza di marciapiede, negli altri casi per una altezza di metri 4,50;
 - le gronde, possono sporgere di centimetri 120 in presenza di marciapiede oltre l'altezza di metri 3,50, e in ogni caso con sporgenza inferiore di almeno centimetri 20 alla larghezza del marciapiede; in assenza di marciapiede oltre l'altezza di metri 4,50;
 - balconi e pensiline, possono sporgere di centimetri 120: solo su strade maggiori a 7 metri di larghezza, in presenza di marciapiede, oltre l'altezza di metri 3,50, e in ogni caso con sporgenza inferiore di almeno

centimetri 20 alla larghezza del marciapiede. Maggiori altezze potranno essere prescritte dall'amministrazione competente, in ragione di motivi di sicurezza per il traffico;

- i cappotti di isolamento termico a condizione che, nel caso di facciate inserite in cortina edilizia continua sia garantita la continuità dell'allineamento delle singole componenti di facciata formanti la cortina edilizia medesima. Non sono ammesse tali soluzioni su facciate di edifici storici sulle quali siano presenti elementi decorativi pittorici e/o in rilievo e su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.. In ogni caso, ai sensi del D.Lgs 30 maggio 2008, n. 115, art. 11, comma 2, nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abilitativi di cui al Titolo II del DPR 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne.

CAPO V - DISCIPLINA DEL VERDE¹⁶

Art. 54 - Ambito di applicazione e norme generali

1. Per la disciplina del verde si rinvia integralmente allo specifico Regolamento del Verde.

CAPO VI - REQUISITI DEGLI EDIFICI

Art. 55 - Infrastrutture elettriche per ricarica veicoli¹⁷

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, sia pertinenziali che non.

Art. 56 - Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas radon¹⁸

1. Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc...) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare l'esposizione della popolazione al gas radon.
2. Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal decreto regionale "DDG12678 del 21 dicembre 2011 Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor" ed eventuali smi, alle quali il presente regolamento rinvia quale parte integrante e sostanziale della presente norma.
3. La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore lavori in fase di progetto e in fase di agibilità.
4. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.
5. Alcuni accorgimenti ritenuti più efficaci, da applicare singolarmente o in combinazione tra loro, sono:
 - ventilazione naturale tramite vespaio aerato;

¹⁶ Si rinvia al vigente Regolamento del Verde.

¹⁷ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo III, Capo IV, punto 6 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695. Le disposizioni afferenti alle infrastrutture e reti tecnologiche (acqua, energia elettrica, gas, fonti rinnovabili, cogenerazione e reti di teleriscaldamento, telecomunicazioni e illuminazione pubblica, valgono le disposizioni di cui allo specifico Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS) allegato al Piano dei Servizi del vigente PGT.

¹⁸ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo III, Capo I, punto 5 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

- ventilazione meccanica controllata;
- depressurizzazione del vespaio o delle fondazioni;
- drenaggio delle fondazioni per l'allontanamento dell'eventuale gas presente nel terreno;
- sigillatura delle fonometrie per il passaggio di impianti, scariche e canalizzazioni.

Si sottolinea inoltre che la presenza di collegamento (scale) in una stessa unità immobiliare fra seminterrato e piani superiori, può convogliare gas Radon, di norma presente in maggiori concentrazioni nel seminterrato, verso i piani superiori. Infine, nei locali di abitazione e particolarmente nelle zone notte, dovrebbe essere evitato l'uso di materiali costruttivi e di finitura contenenti significative concentrazioni di radionuclidi naturali, quali i tufi, graniti, le sieniti, i basalti, le pozzolane, i cementi contenenti polveri o scorie di altoforno.

Art. 57 - Assenza di barriere architettoniche¹⁹

1. Gli organismi edilizi, le loro parti e le loro pertinenze non devono presentare:
 - ostacoli fisici fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
 - ostacoli che impediscano la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature e componenti;
 - ostacoli all'orientamento e alla riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per i non vedenti, gli ipovedenti ed i sordi.
2. I livelli di prestazione da garantire nei modi e termini disposti dalle leggi vigenti in materia, sono articolati in:
 - **ACCESSIBILITÀ**, cioè la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'organismo edilizio e le sue unità immobiliari, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia: l'accessibilità consente nell'immediato la totale fruizione dell'organismo edilizio e delle sue unità immobiliari;
 - **VISITABILITÀ**, cioè la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi per attività principale e secondaria come il soggiorno o il pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizi ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta. La visitabilità rappresenta quindi un livello di accessibilità limitato ad una parte dell'organismo edilizio o delle sue unità immobiliari, consentendo le relazioni fondamentali anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
 - **ADATTABILITÀ**, cioè la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito, a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. L'adattabilità rappresenta quindi un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello di accessibilità; l'adattabilità è, pertanto, un'accessibilità differita.

Art. 58 - Caratteristiche dimensionali degli alloggi²⁰

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare. L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera, a seconda che lo spazio sia separato in modo fisso o meno.
2. In relazione della permanenza delle persone e agli specifici usi, in ogni alloggio a pianta fissa si distinguono:
 - locali di abitazione: camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
 - locali accessori: studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;

¹⁹ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo III, Capo VI, punto 1 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

²⁰ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo III, Capo I, punto 1 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

- locali di servizio: bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..
3. I locali di abitazione, i locali accessori e di servizio, devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o, nel caso di comprovata impossibilità nei casi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.
 4. Ogni alloggio deve essere dotato almeno di una camera da letto, di una stanza di soggiorno-pranzo, di un bagno e di una cucina o posto di cottura.
 5. Nel caso in cui l'alloggio sia realizzato con pianta libera, deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva del locale bagno nella misura massima di metri quadrati 4,00, non inferiore a metri quadrati 25,00 per la prima persona e metri quadrati 10,00 per ogni successiva persona. Nel caso di alloggi con pianta libera è comunque obbligatorio realizzare idonea delimitazione fissa per l'isolamento del bagno e del relativo antibagno. Nel caso di interventi edilizi con incremento delle unità abitative rispetto alla situazione esistente, la superficie d'ogni unità abitativa dovrà essere di almeno metri quadrati 55,00 calpestabili, tranne una ogni cinque, o frazione di cinque, che può avere superficie calpestabile minima inferiore, nel rispetto del Regolamento Locale di Igiene vigente.

Art. 59 - Superfici minime dei locali

1. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di metri quadrati 9,00 se per una persona, di metri quadrati 14,00 se per due persone, di metri quadrati 21,00 se per tre persone; in ogni caso il lato minore del locale non può essere inferiore a metri 2,50.
2. La superficie dell'eventuale cabina-armadio può essere ricompresa nella determinazione della superficie minima di cui sopra, fino alla concorrenza massima del 10% della superficie della stanza da letto cui accede.
3. Il locale soggiorno deve avere una superficie minima di metri quadrati 14,00; nel caso di posto di cottura integrato al locale soggiorno, la superficie minima deve essere aumentata di metri quadrati 3,00.
4. La cucina deve avere superficie minima pari a metri quadrati 8,00, con lato minore non inferiore a metri 1,80.
5. Il posto cottura deve avere superficie minima di metri quadrati 3,00, con lato minore non inferiore a metri 1,20 e lo stesso non dovrà avere caratteristiche di locale indipendente.
6. Il bagno costituente il primo servizio, deve avere dimensione minima, escluso l'eventuale antibagno, di metri quadrati 4,00 con lato minore non inferiore a metri 1,50; gli eventuali ulteriori bagni e servizi igienici dovranno avere dimensione minima di metri quadrati 2,00 con lato minore non inferiore a metri 1,20.
7. Sono fatte salve le prescrizioni delle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 60 - Altezze minime dei locali

1. L'altezza netta media interna dei locali di abitazione non deve essere inferiore a metri 2,70, riducibile a metri 2,40 per i locali accessori e di servizio.
2. In caso di soffitto non orizzontale, l'altezza netta minima interna non potrà essere inferiore a metri 2,10, ferme restando le disposizioni speciali dettate dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 relativamente al recupero abitativo dei sottotetti e successive modificazioni e integrazioni.
3. L'altezza netta media interna può essere ulteriormente riducibile a metri 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli e le cabine armadio; l'altezza netta minima di tali spazi non potrà essere inferiore a metri 1,80.
4. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi sopra prescritti in relazione all'uso dei locali devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e potranno essere utilizzati unicamente come ripostiglio.
5. Ai fini del calcolo delle altezze nette medie interne, ferme restando le altezze minime, non concorrono i ribassamenti necessari alla realizzazione di impianti tecnologici, purché le proiezioni delle relative controsoffittature ovvero delle relative canalizzazioni non superino il 10% della superficie di pavimento netta del locale.

Art. 61 - Cucine e spazi di cottura

1. Le cucine e gli spazi di cottura devono avere pavimenti e pareti perimetrali (queste ultime per un'altezza minima di metri 1,80) con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente.
2. Le cucine e gli spazi cottura devono avere una dotazione minima di impianti ed attrezzature costituita da: lavello, frigorifero, idonea attrezzatura per la cottura e il riscaldamento dei cibi.
3. Devono essere, altresì, dotati di idoneo sistema aspirante, collocato direttamente sopra ad ogni punto di cottura, per la captazione e l'allontanamento dei vapori, dei gas e degli odori, sfociante in idonea canna fumaria condotta al tetto.

Art. 62 - Bagni e servizi igienici²¹

1. La dotazione minima del bagno è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno; gli spazi non aventi la dotazione completa di cui sopra sono considerati servizi igienici.
2. I bagni e i servizi igienici devono essere separati con delimitazioni fisse a tutta altezza da ogni altro locale.
3. I pavimenti e le pareti perimetrali di bagni e servizi igienici, queste ultime sino ad un'altezza minima di metri 1,80, devono essere piastrellati o costituiti da materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente.
4. I bagni e i servizi igienici devono essere convenientemente disimpegnati dagli altri locali di abitazione; in particolare devono avere accesso da apposito vano, corridoio o disimpegno delimitato da serramenti; nel caso in cui abbiano accesso direttamente da locali di abitazione devono essere muniti di idoneo antibagno, delimitato da serramenti, della dimensione minima di metri quadrati 1,00. Non è in ogni caso consentito l'accesso a bagni o servizi igienici, anche se disimpegnato da antibagno, attraverso il locale cucina. Per secondi bagni o servizi igienici, è consentito l'accesso diretto dalla camera da letto.

Art. 63 - Scale

1. Ai fini del presente Regolamento Edilizio, le scale si distinguono in scale primarie e scale secondarie. Le scale primarie sono quelle che collegano più piani con diverse unità immobiliari ovvero costituiscono l'accesso ad una unità immobiliare, nonché le scale di generale uso pubblico. Le scale secondarie sono quelle che collegano fra loro spazi della medesima unità immobiliare.
2. I requisiti delle scale primarie sono dettati dalle norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza e di eliminazione delle barriere architettoniche. La larghezza della rampa e dei pianerottoli non può essere inferiore a metri 1,20 indipendentemente dal numero dei piani o dalla presenza di ascensore.
3. Fermo restando quanto previsto da norme speciali, le scale secondarie devono essere agevoli e sicure, dotate di opportuno corrimano e parapetto di protezione verso il vuoto, devono avere alzata massima pari a centimetri 18, pedata minima di centimetri 25 e la somma di una pedata e due alzate non dovrà essere inferiore a centimetri 63, larghezza minima di centimetri 80.
4. Le scale secondarie a chiocciola devono avere diametro minimo di centimetri 140, e pedata minima, misurata nel punto medio, di centimetri 25.
5. È vietata l'apertura di porte ad una distanza, misurata dalla soglia della porta alla prima alzata in discesa della scala, inferiore a centimetri 50, sia frontalmente che lateralmente.
6. Nel caso di scale secondarie che collegano spazi senza permanenza continuativa di persone, fermi restando i requisiti di sicurezza previsti dalle norme vigenti in materia, sono ammessi requisiti dimensionali inferiori a quelli previsti dal presente articolo.

²¹ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo III, Capo I, punto 6 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

Art. 64 - Soppalchi

1. L'altezza netta minima interna degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di metri 2,10; almeno la medesima altezza netta minima deve essere garantita tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
2. Affinché possano concorrere alla determinazione della superficie minima degli alloggi, la parte soprastante o sottostante dei soppalchi deve avere le altezze minime prescritte dall'art. 60 del presente Regolamento.
3. Il collegamento della superficie soprastante il soppalco deve avvenire con scala avente le caratteristiche minime delle scale secondarie di cui all'articolo 63 del presente Regolamento.
4. La superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale da cui accedono. Qualora l'altezza degli spazi sottostanti e soprastanti ai soppalchi sia maggiore o uguale di metri 2,30, la superficie dei soppalchi potrà essere pari alla metà di quella del locale su cui prospettano.
5. La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

Art. 65 - Aggetti e parapetti²²

1. Gli spazi accessibili caratterizzati da affacci o che prevedono dislivelli, con differenze di quote maggiori di metri 0,50, devono essere opportunamente protetti verso il vuoto.
2. I parapetti, i davanzali e le altre strutture di protezione verso il vuoto devono essere realizzati con materiali che garantiscano sicurezza e resistenza agli urti, devono avere altezza non inferiore a metri 1,00, aumentata a metri 1,10 a partire dal 3° piano fuori terra dell'edificio ed essere realizzati in modo da impedire l'arrampicamento. I componenti strutturali dei parapetti devono essere realizzati secondo la vigente norma antinfortunistica.

Art. 66 - Ventilazione naturale

1. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo, non possano costituire pericolo per il benessere e la salute umana.
2. Al fine di perseguire idonee condizioni di qualità dell'aria, l'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente, in relazione al tipo ed al numero di ricambi attuabili e alle differenti tipologie di apertura degli infissi, per ottenere adeguati requisiti di salubrità.
3. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa stessa.
4. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate secondo le modalità della specifica normativa tecnica vigente, in relazione anche alla eventuale necessità di assicurare la regolarità del processo di combustione negli ambienti in cui sono installati impianti o apparecchi a fiamma libera.
5. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/10 della superficie utile del pavimento per i locali di abitazione e i locali accessori.
6. Per le sole stanze da bagno la ventilazione naturale minima è fissata in 0,50 metri quadrati di superficie apribile secondo le condizioni previste dal Regolamento Locale di Igiene.
7. È ammesso realizzare bagni o w.c. privi di ventilazione naturale assicurando i ricambi d'aria forzati prescritti dal Regolamento Locale di Igiene solo nei seguenti casi:
 - negli alloggi di nuova costruzione inferiori a 40 metri quadrati di superficie utile abitabile;
 - per i servizi oltre il primo;
 - negli interventi di ristrutturazione;

²² Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo III, Capo V, punto 3 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

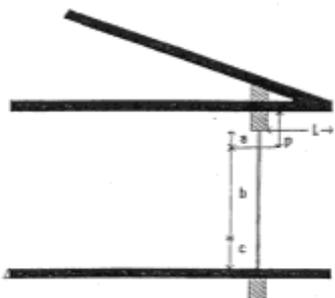
- nelle unità immobiliari non residenziali.
8. Per tutti gli altri spazi di servizio o corridoi e disimpegni dovrà essere garantito quanto previsto dal Regolamento Locale di Igiene.
 9. Al fine della verifica della aerazione sussidiaria, le parti apribili dei serramenti devono essere misurata in luce architettonica; possono essere computate le porte di accesso alle unità immobiliari, purché dotate di adeguate parti apribili e purché siano a contatto diretto con l'esterno.
 10. Ferme restando le specifiche normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e in materia di sicurezza, l'apertura dei serramenti deve essere facilmente attivabile da persona in posizione eretta; l'eventuale comando automatizzato che le attivi, deve essere facilmente manovrabile da persona in posizione seduta. Ciò vale in particolar modo per le finestre posizionate sulla falda di tetto.
 11. Il requisito del doppio riscontro d'aria può essere derogato, purché vengano adottate idonee soluzioni alternative, atte a garantire un idoneo ricambio d'aria, anche con impianti tecnologici di comprovata efficacia, oppure naturale tramite predisposizione di canna di aerazione naturale di adeguate dimensioni (sezione di area non inferiore a 200 cm² e lunghezza non inferiore a 5 m), indipendente per ciascun alloggio, sfociante oltre il tetto del fabbricato con apposito comignolo ubicato a distanza idonea da possibili fonti di inquinamento, realizzata in posizione opposta alla parete finestrata in progetto nei seguenti casi:
 - negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - per gli alloggi aventi superficie utile abitabile inferiore a metri quadrati 40.

Art. 67 - Ventilazione attivata

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di condizionamento dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico - sanitaria vigente, nei seguenti casi:
 - locali destinati ad uffici;
 - locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
2. Nei bagni ciechi devono essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua, e di 12 volumi per ora, in caso di aerazione discontinua.
3. Tutti gli scarichi/espulsioni di aria viziata provenienti dagli impianti di cui al punto 1 e 2 devono essere convogliati in idonee canalizzazioni sfocianti sopra il manto della copertura del fabbricato.

Art. 68 - Illuminazione naturale

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da assicurare l'ottimizzazione dell'uso della illuminazione naturale.
2. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc...), nonché i locali ufficio e i locali destinati ad attività produttiva, devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale diurna, nel rispetto del vigente Regolamento Locale d'Igiene.
3. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc...
4. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie di pavimento utile del locale abitativo.
5. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica, detratta l'eventuale porzione inferiore posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento finito del locale e detratta l'eventuale porzione superiore coperta da sporgenze, aggetti, coperture ecc. maggiori di m. 1,20, secondo le specifiche del seguente schema esplicativo.



Legenda

L = lunghezza dell'oggetto superiore

p = proiezione dell'oggetto = $L/2$.

Si calcola per $L_{sep}^{[1]}$ maggiore di metri 1,20

a = superficie finestrata utile per 1/3 agli effetti della aeroilluminazione

b = superficie utile agli effetti dell'aeroilluminazione

c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'aeroilluminazione (c = metri 0,60)

La superficie finestrata utile è data da: **b + 1/3 di a.**

6. Esclusivamente per gli interventi di recupero dei sottotetti, si considera equivalente alla superficie finestrata verticale, la superficie finestrata inclinata dotata di meccanismo motorizzato di apertura.
7. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate di cui sopra, sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo; in tale caso, non potranno concorrere in misura maggiore del 30% del requisito minimo dell'illuminazione.
8. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione residenziale precedente, qualora non si raggiungano i livelli previsti e non sia possibile intervenire per vincoli oggettivi sul numero e dimensione delle aperture (edifici vincolati e/o classificati), il progettista deve precisare il valore del fattore medio di luce diurna e del rapporto R_i raggiunto in fase di progettazione e quello preesistente per ciascun locale, nonché gli interventi proposti per conseguire un eventuale miglioramento della situazione preesistente.
9. Nei locali aventi una profondità compresa tra 2,5 volte e 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento finito, la superficie illuminante utile deve essere proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25% (1/4) della superficie utile del pavimento.
10. In abitazioni a pianta libera il regolamentare rapporto illuminante deve essere garantito per l'intera superficie.
11. Sono ammesse anche soluzioni alternative finalizzate a favorire l'utilizzo della luce naturale attraverso sistemi e accorgimenti architettonici e tecnologici di trasporto, riflessione e diffusione della luce naturale, nel rispetto della specifica disciplina disposta dal vigente Regolamento Locale di Igiene.
Tali sistemi potranno contribuire all'illuminazione per un valore pari alla superficie minima della sezione di passaggio del flusso luminoso del singolo sistema, ridotta proporzionalmente degli indici di rifrazione e riflessione totale del singolo sistema.
12. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste. I livelli adeguati di comfort visivo si ottengono considerando l'orientamento dell'edificio, la sua collocazione, le dimensioni e le ubicazioni delle finestre, l'ubicazione, le potenze e il colore di temperatura delle fonti artificiali, il controllo delle riflessioni, degli abbagliamenti, delle schermature, evitando illuminazioni prive di contrasto o vibranti. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso nord nel rispetto dell'art. 3.4.9 del vigente RLI (Regolamento Locale d'Igiene).

Art. 69 - Illuminazione artificiale

1. Ogni locale di abitazione, di servizio o accessorio, deve essere munito di impianto elettrico stabile, atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale *comfort* visivo per le attività che si svolgono.
2. Possono usufruire di sola illuminazione artificiale i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, i ripostigli, i guardaroba, le lavanderie, gli spazi destinati a disimpegno, i locali non destinati alla presenza di persone, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli.
3. Le caratteristiche degli impianti per illuminazione artificiale dovranno comunque rispettare quanto previsto dalla vigente normativa di Legge.

Art. 70 - Cavedi e pozzi luce

1. Fatte salve le prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene in materia di computo dei requisiti minimi di aeroilluminazione naturale diretta, è ammessa la realizzazione di cavedi e pozzi luce per l'illuminazione e la ventilazione degli ambienti (bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine) solo negli interventi di ristrutturazione edilizia e recupero del patrimonio edilizio residenziale e nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene vigente. Nei casi di realizzazione di cavedi e pozzi luce aperti in alto, deve essere realizzato idoneo accesso agli stessi per consentire le normali operazioni di pulizia.
2. La pavimentazione deve essere dotata di idonei sistemi per lo smaltimento delle acque meteoriche.
3. I cavedi tecnici, destinati unicamente al passaggio dei condotti degli impianti tecnici dell'edificio, devono essere realizzati con materiali rispondenti alle norme di sicurezza ed essere dotati di adeguato tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto. Devono, inoltre, avere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati, atti a garantire l'accesso agevole e sicuro del personale addetto alle manutenzioni.

Art. 71 - Sotterranei e seminterrati

1. La L.R. n. 7/2017 promuove il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale per soddisfare i bisogni di cittadini e imprese, così come per incentivare la rigenerazione urbana e contenere il consumo di suolo.
2. Sono definiti seminterrati i vani e locali situati su un piano con:
 - il pavimento ad una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio;
 - il soffitto, anche solo in parte, ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
3. Tali vani e locali possono essere recuperati a condizione che:
 - siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore del presente regolamento;
 - siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.
4. Il recupero non è qualificato come nuova costruzione ed esso può avvenire con o senza opere edilizie:
 - se sono previste opere edilizie, è necessario ottenere preventivamente il titolo abilitativo edilizio imposto dalla legge, con riferimento alla specifica categoria d'intervento;
 - se non sono previste opere edilizie, il recupero è soggetto a preventiva comunicazione al Comune, ai sensi dell'articolo 52, comma 2 della L.R. 12/2005.
5. Ai volumi dei vani e locali seminterrati recuperati in applicazione della presente legge non può essere mutata la destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.
6. Il recupero dei vani e locali seminterrati è sempre ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie dei PGT e dei regolamenti edilizi, purché siano rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti, l'altezza interna dei locali destinati alla permanenza delle persone non sia inferiore a 2,40 metri e ferme restando le norme vigenti in materia di ambiente e paesaggio.
7. L'utilizzazione dei locali sotterranei per lo svolgimento di attività lavorative è subordinata a specifica approvazione da parte dell'ATS competente.

Art. 72 - Locali sottotetto

1. I vani sottotetto o loro parti regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti da norme vigenti sono da considerare locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni e integrazioni, in particolare l'art. 63 commi 5 e 6. Nel rispetto delle citate disposizioni di Legge, qualora l'intervento di recupero del sottotetto ai fini abitativi ex L.R.

12/05 preveda il sopralzo del fabbricato esistente, dovranno comunque essere rispettate le distanze minime tra le pareti degli edifici.

Art. 73 - Vespai, intercapedini e griglie di aerazione²³

1. In caso di costruzione di edifici privi di locali cantinati, interrati o seminterrati, e con l'esclusione degli edifici costruiti su pilotis, al fine di assicurare idonea protezione dall'umidità, deve essere realizzato idoneo vespaio aerato avente altezza minima pari a metri 0,40.
2. Allo stesso scopo, dovranno essere realizzate idonee intercapedini aventi larghezza minima pari a metri 0,80, dotate di idonee condutture o canaline per l'allontanamento delle acque, atte a isolare dal terreno i muri perimetrali degli spazi destinati alla permanenza continuativa di persone.
3. È ammessa, in alternativa, l'adozione di altri idonei accorgimenti tecnici e tecnologici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità.
4. Le griglie di aerazione a copertura di intercapedini e bocchette, realizzate al fine di assicurare l'aerazione, l'illuminazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, qualora si aprano su spazi pubblici, devono conformarsi alle finiture della pavimentazione pubblica circostante e non devono in alcun modo recare pregiudizio e pericolo per la pubblica incolumità.

Art. 74 - Gronde e pluviali

1. Nel caso di edifici che si affacciano direttamente sul suolo pubblico, i pluviali non devono arrecare pregiudizio ed ostacolo alla circolazione di persone e autoveicoli, e comunque non devono sporgere dal muro perimetrale dell'edificio, per l'altezza, misurata dal pavimento del suolo pubblico, indicata dall'articolo 53 del presente regolamento.
2. È vietata la realizzazione di canaline di scolo di coperture, balconi, logge, terrazze, pensiline recinzioni e simili, con recapito diretto su spazi pubblici e di uso pubblico.

Art. 74-bis - Coperture negli ambiti di antica formazione

1. Il trattamento delle coperture all'interno degli ambiti di antica formazione deve essere rivolto alla salvaguardia dell'aspetto morfologico, dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie nonché alla salvaguardia degli aspetti architettonici e stilistici degli edifici, in accordo con quanto specificamente disciplinato dal Piano delle Regole dello strumento urbanistico.
2. Laddove le caratteristiche delle antiche coperture debbano essere sostituite, dovranno essere mantenuti i caratteri dei materiali di finitura nei manti di copertura e delle gronde, anche in rapporto ai caratteri delle coperture degli edifici dell'intorno e della zona. Gli edifici e i complessi edilizi presenti negli ambiti di antica formazione sono soggetti alla disciplina, per gradi di intervento, stabilita dal Piano delle Regole dello strumento urbanistico. Eventuali soluzioni progettuali innovative ed alternative dovranno essere preventivamente valutate da parte della Commissione per il Paesaggio.

Art. 75 - Smaltimento delle acque reflue²⁴

1. Le acque reflue domestiche, le acque reflue industriali e le acque meteoriche devono essere smaltite mediante modalità tali da:

²³ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo III, Capo V, punto 8 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

²⁴ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo III, Capo IV, punto 2 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/69

- allontanare e rendere innocue popolazioni microbiche e sostanze patogene e potenzialmente patogene;
 - garantire un benessere respiratorio e olfattivo;
 - evitare, prevenire e ridurre l'inquinamento del suolo, delle falde e delle acque superficiali, delle reti dell'acquedotto, nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia;
 - garantire dal rischio infettivo diretto e dal rischio chimico. A tal fine necessita che:
 - sia individuato il sistema idoneo di smaltimento per gli organismi edilizi localizzati in agglomerati o nuclei abitativi isolati (rete fognaria o altri sistemi individuali) affinché le acque reflue prima di essere consegnate al recapito finale rispondano alle caratteristiche indicate dalla normativa vigente;
 - le reti di scarico dell'organismo edilizio siano opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate in modo da garantire una buona evacuazione.
2. Tutti gli scarichi devono essere raccolti all'origine e devono essere conferiti al recapito finale ammissibile, nel rispetto della disciplina definita dal decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e smi.
 3. Tutti gli scarichi e le relative reti devono essere dotati di idonee ispezioni e, subito a monte del recapito finale, di idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento.
 4. Il raccordo tra la rete di smaltimento e la pubblica fognatura, deve essere realizzato in modo tale da evitare dispersioni e deve prevedere un sifone a perfetta chiusura idraulica.
 5. La rete di scarico dei pluviali e la rete di raccolta delle acque superficiali devono essere opportunamente dimensionate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione delle stesse.
 6. In ogni caso le acque meteoriche provenienti dai suoli privati non devono produrre stillicidi o dispersioni verso il suolo pubblico.

Art. 76 - Locali per il deposito dei rifiuti domestici²⁵

1. Ferme restando le disposizioni dettate dalle leggi speciali vigenti in materia di rifiuti, la raccolta dei rifiuti domestici dovrà avvenire in conformità ai criteri disposti dallo specifico regolamento comunale.
2. In tutti gli edifici composti da più di 4 unità immobiliari, deve essere ricavato idoneo locale per il deposito dei rifiuti solidi urbani, da realizzare in posizione che agevoli il suo utilizzo e possibilmente non nei piani interrati, oltre che conforme alle caratteristiche dimensionali prescritte dal vigente Regolamento Locale di Igiene e alle seguenti disposizioni:
 - superficie adeguata, tale da permettere ad una persona adulta un agevole lavoro connesso con la raccolta e sistemazione delle immondizie e la movimentazione dei restanti rifiuti differenziati e comunque aventi dimensione minima di metri quadrati 9,00 per immobili fino a 8 unità immobiliari, incrementati di metri quadrati 1,00 per ogni unità immobiliare supplementare.
 - altezza minima interna di metri 2,10 e porta metallica a tenuta di larghezza minima di metri 0,90;
 - pavimento e pareti con raccordi arrotondati rivestiti con materiali lisci e impermeabili, facilmente lavabili e per un'altezza minima di metri 2,00;
 - se ubicati all'esterno dell'edificio, devono poggiare su platea liscia e lavabile, essere muniti di dispositivi idonei ad assicurare la dispersione dell'aria viziata, distare il più possibile da aperture costituenti vedute ed assicurare, comunque, una distanza minima di dieci metri da finestre e balconi;
 - se inclusi nell'edificio, devono essere dotati di apposita canna di esalazione sfocante sopra il manto di copertura;
 - presenza di una presa d'acqua, con relativa lancia per il lavaggio e di scarichi regolamentari sifonati per l'acqua di lavaggio, il cui recapito dovrà avvenire in pubblica fognatura.

²⁵ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo III, Capo IV, punto 3 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

3. Il locale deposito dei rifiuti deve, in ogni caso, avere superficie sufficiente, per la raccolta differenziata e il recupero di materiale riciclabile (carta, vetro, metalli, ecc.), conformemente alle caratteristiche fissate nel Regolamento Locale di Igiene.

Art. 77 – Serre bioclimatiche e tetti verdi²⁶

1. Le serre bioclimatiche devono rispettare, ai fini del miglioramento complessivo della prestazione energetica dell'edificio, le seguenti prescrizioni:
 - a. integrarsi nell'organismo edilizio, nuovo o esistente;
 - b. essere collocate sulle facciate rivolte a sud-est, sud-ovest;
 - c. essere dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo;
 - d. essere dotate di aperture verso l'esterno per la corretta ventilazione e non di sistemi di climatizzazione dell'aria;
 - e. non devono alterare i rapporti aero illuminanti previsti dai regolamenti comunali vigenti né contribuire al raggiungimento degli stessi per i locali limitrofi; non devono, inoltre, pregiudicare l'idonea areazione ed illuminazione naturale;
 - f. deve essere dimostrata la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio. Il rendimento delle serre deve essere dimostrato tramite specifici calcoli redatti da tecnico abilitato ed allegati al progetto. In particolare, la serra bioclimatica deve ridurre il fabbisogno energetico dell'unità immobiliare alla quale è collegata in misura non inferiore al 5% per le unità di superficie lorda di pavimento inferiore o pari a mq 100,00 ed in misura non inferiore al 3% negli altri casi. Il guadagno energetico si deve ricavare tra il rapporto del fabbisogno annuale di energia primaria dell'edificio per il riscaldamento o la climatizzazione invernale dell'edificio in presenza della serra e in assenza della stessa;
 - g. non possono comportare la permanenza di persone, cioè devono avere dimensioni minime e funzionali esclusivamente al contenimento del fabbisogno energetico e presentare una sola apertura per assicurarne la manutenzione. La loro profondità non può essere superiore a metri 1,50, salvo casi particolari che potranno essere valutati dall'Amministrazione comunale, per adeguati motivi di ordine architettonico, impiantistico e tecnico/funzionale. Inoltre, le aperture nella parete di separazione con i locali attigui devono avere una superficie complessiva inferiore a mq 2,50.
2. Le coperture denominate "tetti verdi" devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a. copertura piana o leggermente inclinata composta da uno strato consistente di terra, rivestita da manto erboso (spessore pacchetto almeno pari a cm 15). Questa soluzione consente uno sfasamento dell'onda termica estiva, permettendo un raffrescamento naturale degli ambienti sottostanti;
 - b. essere progettate e realizzate secondo quanto prescritto dalle apposite normative UNI;
 - c. essere accessibili ai fini della manutenzione.

Art. 78 – Impianti di produzione del calore centralizzati

1. Negli edifici con 6 o più unità abitative:
 1. in caso di nuova costruzione o ristrutturazione importante di primo livello, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati preferibilmente alimentati a fonti energetiche rinnovabili dotati di sistema di contabilizzazione e gestione individuale dei consumi come definito dalla vigente normativa nazionale e regionale. Tale obbligo non trova applicazione qualora la classificazione energetica dell'intero edificio e delle singole unità immobiliari sia pari o superiore alla "classe A3".
 2. è vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con impianti di riscaldamento autonomi nonché il distacco di singole unità immobiliari allacciate all'impianto di riscaldamento centralizzato.
1. Gli obblighi di cui al precedente punto 2 non sono vincolanti e quindi possono non essere osservati qualora vengano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

²⁶ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo III, Capo VI, punto 2 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

- il passaggio dall'impianto centralizzato agli impianti autonomi avvenga in un'unica soluzione e sia esteso alla totalità delle unità immobiliari servite;
 - venga prodotta una perizia tecnica asseverata a firma di un professionista abilitato nel settore che attesti un'efficienza energetica della soluzione con impianti di riscaldamento autonomi superiore rispetto alla sostituzione dell'impianto centralizzato con un sistema di pari tecnologia;
 - gli impianti di riscaldamento individuali siano destinati sia alla climatizzazione invernale degli ambienti e sia alla produzione di acqua calda sanitaria;
 - per gli impianti a focolare autonomi viene minimizzata l'installazione dei canali di espulsione fumi ed è previsto lo scarico fumi oltre il colmo del tetto.
2. Gli obblighi di cui al precedente punto 2 del presente articolo non sono vincolanti, previa valutazione motivata e discrezionale dell'Amministrazione comunale, anche in casi di forza maggiore, per garantire la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti abitativi e/o lavorativi.

Art. 79 - Ventilazione meccanica controllata

1. In caso di nuova installazione, sostituzione o riqualificazione di impianti di ventilazione, i nuovi apparecchi devono essere conformi alle normative comunitarie in tema di etichettatura e progettazione ecocompatibile.
2. L'impianto dovrà essere dotato di sistemi di recupero del calore dell'aria in uscita con un'efficienza media stagionale pari almeno al 70%. L'impianto dovrà essere accoppiato ad un impianto fotovoltaico in grado di coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico globale annuo del sistema di ventilazione meccanica, fatto salvo comprovata non fattibilità di natura tecnica e/o architettonica. In tal caso, l'obbligo può essere assolto attraverso la monetizzazione di un importo equivalente alla potenza non installabile che sarà destinato alla realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili e/o interventi di efficientamento energetico presso edifici pubblici. In tal caso, l'importo da riconoscere è il seguente:

$P = \frac{1}{K} \cdot S$	2000 [€] X ΔP^2 [kW]
---------------------------	--

(ΔP = quota parte di potenza non installabile espressa in kW)

Art. 80 - Impianti di teleriscaldamento

1. Nel caso della presenza di reti di teleriscaldamento e/o teleraffrescamento a una distanza inferiore a metri 1.000 dall'edificio oggetto di intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione importante di primo livello, ovvero nel caso l'edificio oggetto degli interventi di cui sopra ricada in zona interessata da progetti di teleriscaldamento già approvati e programmati dall'Amministrazione comunale o dal soggetto gestore del servizio, è obbligatorio fornire adeguata dimostrazione dell'analisi tecnico-economica effettuata per l'allacciamento a tali reti e prevedere la predisposizione delle opere murarie e impiantistiche necessarie per il futuro collegamento alle stesse.

Art. 81 - Impianti per la climatizzazione estiva

1. Tali impianti devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti per limitare l'uso della climatizzazione estiva. L'installazione di impianti di climatizzazione estiva è consentita purché:
 - la potenza dell'impianto sia correttamente dimensionata in base a calcolo analitico eseguito da un professionista abilitato in conformità alle norme vigenti;
 - nei nuovi edifici, siano valutate anche soluzioni comportanti l'installazione di impianti centralizzati;
 - i componenti esterni degli impianti (torri evaporative, condensatori, unità motocondensanti ecc.) non rechino disturbo acustico e termico, non siano visibili dal fronte strada o affacciati su suolo pubblico, siano integrati a livello progettuale e siano facilmente raggiungibili per le operazioni di manutenzione;
 - i canali, in caso di impianti centralizzati, e/o i componenti esterni siano contenuti in appositi cavedi e nicchie.
2. Nel caso di utilizzo di pompe di calore, l'indice di efficienza energetica (EER) dovrà rispettare i seguenti parametri:

POMPE DI CALORE ELETTRICHE			
Tipo di pompa di calore	Ambiente esterno [°C]	Ambiente interno [°C]	EER
Aria/aria	Bulbo secco all'entrata: 35 Bulbo umido all'entrata: 24	Bulbo secco all'entrata: 27 Bulbo umido all'entrata: 19	3,4
Aria/acqua Pn Riscaldamento ≤ 35 kW	Bulbo secco all'entrata: 35 Bulbo umido all'entrata: 24	Temperatura entrata: 23 Temperatura uscita: 18	3,8
Aria/acqua Pn Riscaldamento ≥ 35 kW	Bulbo secco all'entrata: 35 Bulbo umido all'entrata: 24	Temperatura entrata: 23 Temperatura uscita: 18	3,2
Salamoia/aria	Temperatura entrata: 30 Temperatura uscita: 35	Bulbo secco all'entrata: 27 Bulbo umido all'entrata: 19	4,4
Salamoia/acqua	Temperatura entrata: 30 Temperatura uscita: 35	Temperatura entrata: 23 Temperatura uscita: 18	4,4
Acqua/aria	Temperatura entrata: 30 Temperatura uscita: 35	Bulbo secco all'entrata: 27 Bulbo umido all'entrata: 19	4,4
Acqua/acqua	Temperatura entrata: 30 Temperatura uscita: 35	Temperatura entrata: 23 Temperatura uscita: 18	5,1

POMPE DI CALORE A GAS			
Tipo di pompa di calore	Ambiente esterno [°C]	Ambiente interno [°C]	EER
tutte			0,6

Art. 82 - Riduzione effetto 'isola di calore'

1. Nel caso d'intervento edilizio di:

- nuova costruzione e/o demolizione con ricostruzione;
- ristrutturazione edilizia di edifici esistenti coinvolgenti il 100% della superficie disperdente;
- ristrutturazione edilizia di edifici esistenti aventi superficie utile superiore ai 1000 metri quadrati;
- ristrutturazione edilizia su una superficie disperdente maggiore del 25% (solo per la parte oggetto d'intervento);
- ampliamenti volumetrici superiori al 20% del volume esistente (solo per la parte oggetto d'intervento);
- recupero ai fini abitativi del sottotetto (solo per sostituzione dei serramenti);
- interventi minori sull'edilizia esistente (solo per sostituzione dei serramenti);

si consiglia di adottare accorgimenti in grado di limitare l'effetto "isola di calore" attraverso l'utilizzo di strumenti quali tetti verdi, sistemazione a verde delle aree pertinenziali degli edifici, incremento delle aree drenanti e libere da costruzioni o altri metodi analoghi (bioedilizia) opportunamente documentati.

Art. 83 - Pompe di calore per la climatizzazione invernale

1. Nel caso di utilizzo di pompe di calore in modalità riscaldamento, il coefficiente di prestazione (COP) dovrà rispettare i parametri di cui all'allegato I del decreto ministeriale 6 agosto 2009 (tabella 1 - pompe di calore elettriche; tabella 3 - pompe di calore a gas).

Art. 84 - Canne fumarie, canne di aerazione e di esalazione²⁷

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione, deve essere dotata di almeno una canna di esalazione e di una canna fumaria; nel caso di presenza di impianti per il riscaldamento autonomo o per la produzione di acqua calda funzionanti con combustibile gassoso o liquido e comunque qualora sia prevista la presenza di apparecchi e impianti di combustione, anche nelle unità a destinazione diversa dalla residenza deve essere prevista idonea canna fumaria.
2. Le canne devono essere progettate e realizzate in modo da impedire il riflusso dell'aria estratta in altri ambienti.
3. Le canne devono essere indipendenti e sfocianti oltre il tetto con apposito comignolo.
4. I camini, le canne e i condotti di collegamento dovranno essere dimensionati conformemente alle specifiche normative tecniche vigenti in materia.

Art. 85 - Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto²⁸

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.
2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.
3. Accesso alla copertura. Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:

- l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza $\geq 0,70$ metri e altezza $\geq 1,20$ metri. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.
- l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 metri quadrati;
- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio: superficie minima 0,50 metri quadrati; se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere $\geq 0,70$ metri; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 metri nel rispetto comunque della superficie minima prevista; se a sezione circolare il diametro deve essere $\geq 0,80$ metri;
- l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

4. Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati. L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.

Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista.

La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

²⁷ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo III, Capo I, punto 2 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

²⁸ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo III, 7 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

5. Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli. Per gli edifici di cui sopra laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

- l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);
- il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio. Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.

La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

6. Dispositivi di ancoraggio. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio. Questi dispositivi richiedono che:

- siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
- siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
- il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta. Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante. I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.98: "Protezione contro le cadute dall'alto - dispositivi di ancoraggio - requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

7. Elaborati di progetto. Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di costruire che nel caso di S.C.I.A. o altro titolo abilitativo)

8. A lavori ultimati. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
- le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
- la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
- la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

9. Edifici con estese superfici finestate. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

10. Informazioni. In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza).

Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi (vedi punto 4).

L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

11. **Fascicolo dell'opera.** Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi. Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza. Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di abitabilità o di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori; deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.). Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti. Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di abitabilità o di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori; deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.). Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

Art. 85-bis - Inquinamento acustico

1. Per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con sostituzione degli elementi costruttivi si devono rispettare i requisiti di isolamento acustico prescritti dal DPCM 5/12/1997: "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici". Si consiglia il ricorso a materiali costruttivi ecosostenibili con elevato potere fonoassorbente e/o fonoisolante; per i serramenti si consiglia l'uso di vetrocamera con lastre stratificate per aumentare il potere fono isolante e a spessore differente per evitare fenomeni di risonanza acustica. Il rispetto dei requisiti acustici prescritti dalle normative vigenti deve essere dimostrato attraverso il collaudo acustico dei requisiti passivi.

Art. 85-ter - Prevenzione degli incidenti domestici

1. La prevenzione degli incidenti domestici deve essere attuata mediante strategie preventive dirette sia alla persona (in modo da incidere sui fattori di rischio comportamentali e individuali) che agli habitat residenziali (in modo da incidere sui fattori di rischio ambientale). I fattori di rischio ambientali possono essere efficacemente fronteggiati attraverso il diffondersi di buone pratiche progettuali e costruttive tendenti al miglioramento della sicurezza d'uso dei diversi profili di utenza negli habitat residenziali (adozione di accorgimenti tecnici quali il miglioramento dell'illuminazione, installazione dei corrimano, maniglie di assistenza per doccia e vasca da bagno, strisce adesive antiscivolo per le scale, oltre a ulteriori proposte tecnico-progettuali rivolte alla prevenzione delle seguenti tipologie di infortunio (in coerenza con le principali casistiche di incidente domestico):

1. Cadute da o sulle scale;
2. Cadute conseguenti a scivolata;
3. Cadute conseguenti a inciampo o passo falso;
4. Cadute dall'alto;
5. Urti o collisioni con parti del fabbricato;
6. Collisioni con oggetti in caduta;
7. Elettrocuzioni;
8. Incendi di natura elettrica;
9. Eventi connessi con l'utilizzo del gas.

Art. 85-quater – Inquinamento elettromagnetico interno agli edifici

1. Gli ambienti interni degli edifici subiscono gli effetti dell'inquinamento elettromagnetico, dovuto, da una parte dalle emissioni degli apparati e dispositivi elettrici ed elettronici e ai componenti dell'impianto di distribuzione dell'energia elettrica dell'edificio, quali conduttori, quadri elettrici, cabine elettriche, dorsali, e, dall'altra, dai campi magnetici emessi da sorgenti esterne come le linee elettriche ad alta, media e bassa tensione, stazioni radio base (SRB) per la telefonia cellulare, ripetitori radio e TV, sistemi per la radiocomunicazione. Al fine di garantire livelli di esposizione, tra i più bassi possibili, è opportuno che in fase di progettazione si valuti attentamente la presenza delle sorgenti di campo, per poi adottare le misure ritenute più idonee.

CAPO VII - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI²⁹

Art. 86 - Inizio dei lavori

1. Nei titoli abilitativi edilizi sono indicati i termini temporali per l'inizio dei lavori.
2. Il termine temporale per l'inizio dei lavori, per qualsiasi intervento, non può essere superiore ad un anno, determinato a partire dalla data di ricevimento, da parte dell'interessato, dell'avviso di rilascio del permesso di costruire, ovvero dallo scadere del trentesimo giorno dalla data di presentazione della S.C.I.A. o altro titolo abilitativo.
3. L'intestatario del titolo abilitativo edilizio deve comunicare per iscritto al competente ufficio comunale la data dell'inizio dei lavori, entro il terzo giorno lavorativo dall'effettivo inizio.
4. La comunicazione, controfirmata dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi, deve contenere, oltre la data di inizio dei lavori:
 - gli estremi del titolo abilitativo edilizio cui i lavori si riferiscono;
 - le generalità del titolare; le generalità del Direttore dei Lavori;
 - le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA, il numero di iscrizione alla Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura, il Documento Unico di Regolarità Contributiva; le generalità del responsabile del cantiere;
 - recapito per le emergenze anche per giorni non lavorativi.

Alla comunicazione devono essere allegati tutti i documenti indicati nel presente articolo, nonché quelli che qualsiasi disposizione normativa prevede all'inizio dei lavori.

5. L'inizio dei lavori si manifesta con l'avvio delle fasi di attività edilizia, in relazione alla dimensione e natura dei lavori, che dimostrino l'effettiva volontà di dare corso all'esecuzione dell'intervento edilizio; non sono idonee a costituire inizio dei lavori, opere meramente preparatorie di allestimento del cantiere edile.
6. L'infruttuoso decorrere del termine temporale per l'inizio dei lavori, così come eventualmente prorogato, comporta la decadenza di diritto del relativo titolo abilitativo edilizio.

Art. 87 - Tabella di cantiere

1. Nei cantieri ove siano in esecuzione interventi edilizi disciplinati dal presente regolamento deve essere affissa a cura dell'interessato e in vista del pubblico una tabella chiaramente leggibile di dimensioni di almeno (centimetri 50 per centimetri 100) con indicazione dell'oggetto dell'intervento, degli estremi del titolo che abilita l'esecuzione delle opere, del relativo titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile della sicurezza, del calcolatore delle opere in cemento armato.

²⁹ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo II, Capi I e II dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

2. Il cartello deve inoltre contenere il riferimento da contattare per le emergenze (nome, cognome, telefono), anche in caso di cantiere chiuso.
3. Il cartello va posizionato almeno 48 ore prima dell'avvio dei lavori. Dovrà rimanere esposto per tutta la durata dei lavori, e sino alla dichiarazione di fine dei lavori.

Art. 88 - Partecipazione, Visione degli atti³⁰

1. Successivamente alla pubblicazione del Permesso di Costruire ovvero successivamente all'esposizione del cartello di Inizio Lavori per le di S.C.I.A. o altro titolo abilitativo chiunque abbia interessi diretti (terzi confinanti o fronteggianti, subappaltatori, acquirenti muniti di compromesso o titolo analogo) può visionare i documenti allegati al titolo abilitativo presso l'Ufficio preposto alla conservazione.
2. La visione dei documenti è sempre ammessa nei tempi e negli orari di apertura d'ufficio.
3. Il rilascio di copie deve essere richiesto e motivato per scritto ed è soggetto al rimborso delle spese di riproduzione comprensivi dei tempi di elaborazione come da specifiche determinazioni o atti amministrativi.

Art. 89 - Documentazione da conservare in cantiere

1. Nei cantieri ove siano in esecuzione interventi edilizi deve essere tenuta a disposizione degli uffici del Settore preposto la copia del titolo che abilita l'esecuzione dell'intervento corredato dai relativi elaborati grafici di progetto, inoltre copia della denuncia dei C.A., nonché la documentazione per la sicurezza come prevista dal decreto legislativo n. 81/2008.

Art. 90 - Richiesta e determinazione dei punti fissi

1. Prima dell'esecuzione di interventi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, interessanti superfici di pertinenza dell'intervento confinante con proprietà pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, siano esse esistenti o previste da strumenti urbanistici vigenti, l'intestatario del permesso di costruire, deve richiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione per la determinazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici.
2. A tale fine, l'interessato deve provvedere alla identificazione mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare.
3. La ricognizione da parte di personale dell'Amministrazione Comunale potrà avvenire entro trenta giorni lavorativi dalla data di presentazione della relativa domanda. In difetto saranno ritenute valide le certificazioni rilasciate d'ufficio a seguito della istanza presentata.
4. Al termine delle operazioni di ricognizione, deve essere redatto verbale controfirmato dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi, nel quale devono essere identificati la linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, la quota altimetrica di riferimento del piano di campagna, la delimitazione del perimetro della costruzione e gli elementi metrici indispensabili alla corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.
5. La picchettatura o altra segnalazione idonea, dovrà essere mantenuta permanentemente visibile per tutta la durata del cantiere edile e comunque fino a trenta giorni successivi alla data di dichiarazione di fine lavori.
6. Nei casi di interventi edilizi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, oggetto di segnalazione certificata di inizio attività, il progettista che ha asseverato l'intervento ovvero un tecnico abilitato, successivamente al concretizzarsi delle condizioni di efficacia della di S.C.I.A. o altro titolo abilitativo e prima dell'effettivo inizio delle opere, deve provvedere alla identificazione, mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, della linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, della quota di riferimento del piano di

³⁰ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo I, Capo II, punto 9 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

campagna, del perimetro della costruzione e degli elementi metrici indispensabili per la corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.

7. Delle operazioni di cui sopra, deve essere redatto idoneo verbale controfirmato dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi; il verbale deve essere trasmesso all'Amministrazione Comunale prima dell'effettivo inizio dei lavori
8. La picchettatura o altra segnalazione idonea, dovrà essere mantenuta permanentemente visibile per tutta la durata del cantiere edile e comunque fino a 30 (trenta) giorni successivi alla data di dichiarazione di fine lavori.

Art. 91 - Visite ispettive

1. L'Amministrazione Comunale, durante l'esecuzione dei lavori edili, può disporre l'effettuazione di visite ispettive tese alla verifica della regolare esecuzione delle opere e all'accertamento del rispetto del progetto assentito. A tal fine, l'Amministrazione Comunale può richiedere la presenza del direttore dei lavori e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi.

Art. 92 - Sicurezza e disciplina generale dei cantieri edili

1. Ferme restando le disposizioni in materia di qualificazione delle imprese di cui al D.Lgs 163/2006 ed al DPR 207/2010, e successive modificazioni per le opere previste nella legge, tutti i lavori edili disciplinati dal presente Regolamento Edilizio, devono essere realizzati da personale qualificato e in possesso dei requisiti tecnico-professionali previsti comunque dalle leggi di settore vigenti.
2. In fase di realizzazione e conduzione dei cantieri edili, devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire la sicurezza e la incolumità dei lavoratori, per prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità, per evitare danni all'ambiente e per attenuare le molestie a terzi.
3. Durante lo svolgimento dell'attività edilizia, in particolare, devono essere osservate le norme in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro.
4. Devono essere altresì adottati tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e a evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
5. In relazione all'entità del cantiere, alla durata prevista delle lavorazioni, all'organizzazione temporale e spaziale dei lavori, nei cantieri devono essere realizzati idonei servizi igienici, con scarichi conformi alla normativa vigente e adeguata fornitura di acqua potabile, dotati di docce e spogliatoi a disposizione dei lavoratori e in numero adeguato agli addetti. Dovrà essere altresì realizzato idoneo spazio per le operazioni di pronto intervento di primo soccorso in caso d'infortunio.
6. Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di alloggi temporanei per i lavoratori e per il personale di custodia, di strutture da destinare a spazio mensa o per uffici - vendite, dovranno essere assicurati i requisiti di abitabilità prescritti dal vigente Regolamento Locale di Igiene.
7. Nei cantieri edili devono essere mantenuti a disposizione dei funzionari comunali e delle Autorità competenti, i tipi progettuali relativi all'intervento in corso di esecuzione, muniti di approvazione, o copia degli stessi; in caso di interventi oggetto di S.C.I.A. o altro titolo abilitativo, dovranno essere tenuti a disposizione copia della segnalazione debitamente corredata dall'asseverazione da parte del progettista e degli elaborati allegati alla stessa, riportanti gli estremi della data di presentazione al protocollo comunale.
8. Sono esentati dall'obbligo di cui al comma precedente gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria.
9. Il legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di idonea persona che lo rappresenti quale responsabile del cantiere. Le generalità del responsabile del cantiere devono essere comunicate all'Amministrazione Comunale contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori.

10. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie alla garanzia della sicurezza, alla tutela dell'ambiente e dell'igiene, al rispetto del decoro.
11. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e negli interventi di ampliamento degli edifici, devono essere messe in atto tutte le misure idonee atte a tutelare gli eventuali occupanti delle porzioni di edificio non interessate dai lavori edili; dovranno altresì essere posti in essere tutti gli accorgimenti tecnici al fine di minimizzare i disagi e al fine di consentire l'accesso all'edificio e alle unità immobiliari non interessate dall'intervento e, per quanto possibile, l'uso delle parti comuni.
12. Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione al suolo o sui piani di lavoro, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad impedire l'insorgere di pericolo per i lavoratori e per la pubblica incolumità.
13. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e dei diritti comunali.
14. In caso di violazioni alle disposizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare la sospensione dei lavori, fino all'accertamento dell'avvenuta osservanza delle prescrizioni violate.

Art. 93 - Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali

1. I cantieri edili devono essere opportunamente delimitati e isolati con idonei accorgimenti tecnici protettivi, atti a salvaguardare la pubblica incolumità, ad assicurare la tutela e salute della popolazione e a permettere pubblico transito ed accesso agli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti con l'area interessata dai lavori.
2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, interessanti fabbricati insistenti o confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati stessi o previa l'adozione di analoghe misure protettive atte a garantire la pubblica incolumità.
3. Le disposizioni del precedente comma non si applicano in caso d'interventi edili di modesta entità la cui durata sia inferiore a cinque giorni continuativi, purché siano opportunamente vigilati e segnalati e a condizione che siano poste in essere idonee misure protettive per evitare ogni possibile pericolo e inconveniente.
4. L'autorizzazione alla realizzazione delle recinzioni provvisorie di cantiere e alla posa di strutture provvisionali di cantiere, si considera compresa nel titolo abilitativo edilizio cui il cantiere si riferisce.
5. È obbligo del committente, del direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi, acquisire, preventivamente alla realizzazione delle recinzioni, il benestare e il nulla - osta da parte degli Enti esercenti le condutture e i cavi, aerei e sotterranei, eventualmente presenti nell'area di cantiere. Qualora la recinzione racchiuda manufatti attinenti a servizi pubblici, deve essere sempre consentito pronto e libero accesso al personale degli Enti esercenti tali pubblici servizi.
6. Il committente, qualora le opere di predisposizione del cantiere presuppongano l'occupazione temporanea di spazi pubblici deve preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione da parte della competente Autorità.
7. Le recinzioni provvisorie di cantiere devono essere realizzate con idonei materiali, devono avere aspetto decoroso, altezza minima pari a metri 2,00 e risultare non trasparenti, devono essere solidamente strutturate al fine di evitare crolli o abbattimenti.
8. Le porte o i cancelli ricavate nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno dell'area di cantiere, devono essere realizzate in modo da impedire l'accidentale interferenza con gli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti e devono essere mantenute chiuse sempre e comunque quando i lavori non sono in corso.
9. Gli angoli delle recinzioni o di altre strutture provvisionali di cantiere sporgenti verso il suolo pubblico devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con idonea vernice riflettente e devono essere muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole e comunque secondo l'orario della pubblica illuminazione.

10. La recinzione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale e da integrazione di illuminazione stradale, secondo le disposizioni impartite dalla competente Polizia Locale e a cura e spese del committente dei lavori.
11. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie di cantiere prospettanti verso spazi pubblici, per il servizio delle pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso nessun corrispettivo.
12. Tutte le strutture provvisionali presenti nei cantieri edili (ponti di servizio, impalcature, scale, rampe, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di idonee protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; devono altresì essere conformi alle vigenti norme di legge in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro.
13. Le fronti dei ponti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico devono essere adeguatamente chiuse con teli di rivestimento, stuoie, graticci, reticolati o altro mezzo idoneo per impedire la diffusione delle polveri e atto ad assicurare difesa e trattenuta contro i rischi di cadute accidentali di materiali.
14. Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi e i macchinari per il sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti del relativo certificato di collaudo rilasciato dalle Autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge vigenti in materia.
15. Immediatamente dopo il compimento dei lavori edili, l'impresa assuntrice deve provvedere alla rimozione della recinzione e delle strutture provvisionali e deve restituire al pristino stato l'eventuale spazio pubblico temporaneamente occupato, liberandolo da ogni ingombro o impedimento.
16. In difetto dell'osservanza delle prescrizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti per l'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare l'esecuzione degli opportuni accorgimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo d'ufficio a spese dell'inadempiente.

Art. 94 - Sistemazione e bonifica delle aree edificabili

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, letame o altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non previo completo risanamento del sottosuolo corrispondente.
2. Precedentemente all'esecuzione di lavori edili interessanti aree industriali dismesse, attività di deposito e commercio di idrocarburi, attività di deposito o commercio di sostanze o preparati tossici, devono essere effettuate le opportune verifiche tese all'accertamento dei limiti di contaminazione dei suoli, nel rispetto delle procedure fissate dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.
3. Qualora il terreno oggetto di edificazione fosse soggetto a infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, dovrà essere operato un idoneo drenaggio e dovranno essere adottati gli adeguati accorgimenti atti a garantire la salubrità del sito.
4. Gli interventi di sistemazione di aree abbandonate o che comunque interessano luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento e dovrà essere acquisito il benessere dell'ente competente in materia di protezione ambientale.

Art. 95 - Interventi su edifici e strutture con presenza di materiali amiantiferi

1. In caso di interventi su edifici e strutture con presenza di materiali amiantiferi dovranno trovare applicazione le procedure e le modalità esecutive prescritte dal decreto legislativo 15 agosto 1991 n. 277 e normativa successiva DLgs 81/2008, titolo IX cap. III.

Art. 96 - Scavi

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e in modo da non compromettere la sicurezza di edifici, impianti, strutture e manufatti posti nelle vicinanze.
2. La sicurezza degli edifici, degli impianti, delle strutture e dei manufatti circostanti, deve essere verificata a cura del direttore dei lavori, del responsabile del cantiere e del coordinatore per la sicurezza mediante idoneo monitoraggio.
3. Qualora fosse riscontrata qualsiasi anomalia, lesione o infiltrazione d'acqua negli edifici circostanti, il direttore dei lavori e il responsabile del cantiere devono darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, fermo restando l'obbligo di sospendere ogni operazione di scavo e di adottare tutte le cautele per garantire la sicurezza dei luoghi.
4. In tali casi, l'Amministrazione Comunale, fatta salva l'opportunità di procedere d'ufficio a spese del committente dei lavori, può richiedere allo stesso, idonea perizia redatta da tecnico abilitato e attestante l'insussistenza di pericoli per la pubblica incolumità, ovvero in caso di accertato pericolo, può ordinare l'esecuzione dei rimedi ritenuti congrui a fronteggiare la situazione generatasi.
5. Gli scavi non devono in alcun modo arrecare danno, impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici o di uso pubblico; qualora risultasse necessaria l'occupazione temporanea di tali spazi, il committente dei lavori deve preventivamente ottenere le apposite Autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico e per la manomissione del suolo pubblico.
6. Per ogni intervento di scavo che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, deve essere applicato quanto previsto dal D.Lgs 152/06 in materia (terre e rocce da scavo).
7. Nelle operazioni di trasporto deve evitarsi ogni imbrattamento del suolo pubblico; in caso di eventuali disperdimenti di materiali lungo il percorso verso il recapito autorizzato, la pulizia delle strade è a cura e spese dell'impresa assuntrice dei lavori e dovrà essere effettuata immediatamente e comunque con cadenza almeno giornaliera - preferibilmente alla fine di ogni giornata lavorativa.
8. È in ogni caso è facoltà dell'Amministrazione Comunale, ordinare l'adozione di idonei accorgimenti tecnici al fine di evitare l'imbrattamento del suolo pubblico.
9. Nei casi di scavi che comportino pregiudizio delle condizioni di sicurezza del traffico a causa del rilevante numero di trasporti necessari all'allontanamento dei materiali di risulta, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di detti trasporti.
10. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta di scavi sono, in ogni caso, soggetti al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di rifiuti e alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario.

Art. 97 - Demolizioni

1. In tutti i cantieri in cui si proceda ad interventi di demolizione a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico, ovvero a mezzo di esplosivi, dovranno trovare applicazione tutte le cautele atte a impedire l'insorgere di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità.
2. Nei cantieri dove si procede all'effettuazione di demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle stesse, vengano fatti scendere al suolo a mezzo di apposite trombe o recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri; l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'adozione di speciali accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità.
3. Nei casi di demolizioni di edifici facenti parte di cortine edilizie o comunque a cui siano addossati altri fabbricati o strutture, devono essere adottate tutte le cautele in modo da non comprometterne la sicurezza. Analogamente, in caso di demolizioni parziali, deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della parte residua della costruzione.
4. Le demolizioni interessanti luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento e disinfezione.

5. I materiali risultanti alle demolizioni non devono essere accatastati sul suolo pubblico; qualora si rendesse necessario per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazi pubblici per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il committente dovrà preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico. In tali casi, dovranno essere adottate tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.
6. Per ogni intervento di demolizione che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, deve essere comunicato al competente ufficio comunale, l'ideale recapito in cui si intende conferire tale materiale.
7. Nelle operazioni di trasporto deve evitarsi ogni imbrattamento del suolo pubblico; in caso di eventuali disperdimenti di materiali lungo il percorso verso il recapito autorizzato, la pulizia delle strade è a cura e spese dell'impresa assuntrice dei lavori e dovrà essere effettuata immediatamente e comunque con cadenza almeno giornaliera - preferibilmente alla fine di ogni giornata lavorativa.
8. È in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, ordinare l'adozione di idonei accorgimenti tecnici al fine di evitare l'imbrattamento del suolo pubblico.
9. Nei casi di demolizioni che comportino pregiudizio delle condizioni di sicurezza del traffico a causa del rilevante numero di trasporti necessari all'allontanamento dei materiali di risulta, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di detti trasporti.
10. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta delle demolizioni sono, in ogni caso, soggetti al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di rifiuti e alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario.

Art. 98 - Cautele per ritrovamenti di beni archeologici, storici, artistici, demo-etno antropologici, archivistici, librari³¹

1. I ritrovamenti di beni di presumibile interesse culturale così come indicati nel D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 s.m.i., devono essere immediatamente, e comunque entro 24 (ventiquattro) ore, denunciati alla competente Soprintendenza o all'Amministrazione Comunale ovvero all'Autorità di Pubblica Sicurezza.
2. Chiunque ritrovi fortuitamente tali beni deve provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti. Ove si tratti di beni mobili dei quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'Autorità competente, e, ove occorra a tali fini, di chiedere l'ausilio della forza pubblica.
3. Fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle disposizioni delle leggi speciali in materia, i ritrovamenti devono essere messi a disposizione dell'autorità competente e i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere immediatamente sospesi al fine di lasciare intatti i beni ritrovati.

Art. 99 - Manomissione del suolo pubblico

1. Tutti gli interventi che comportino la manomissione di suolo pubblico sono soggetti ad apposita Autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale.
2. Chiunque, soggetti privati o Enti erogatori di pubblici servizi, intenda eseguire interventi che comportano la manomissione del suolo pubblico, fatte salve le norme che regolamentano l'occupazione di suolo pubblico, deve presentare idonea domanda al competente ufficio comunale, in conformità al Regolamento per la sistemazione nel sottosuolo di impianti tecnologici.

³¹ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo II, Capo II, punto 8 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

Art. 100 - Occupazione degli spazi pubblici³²

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico anche per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire.
2. L'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.
3. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per il ripristino del suolo.
4. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
5. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
6. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

Art. 101 - Disciplina d'uso del sottosuolo³³

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche, nel rispetto della direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 3 marzo 1999 come disciplinato dalla L.R. 12 dicembre 2003 n. 26 art. 38, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche, deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di parcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:
 - ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
 - illuminati artificialmente e/o naturalmente;
 - identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
 - conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi dell'occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
5. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per l'esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

Art. 102 - Allacciamenti ai pubblici servizi in rete³⁴

1. L'allacciamento ai pubblici servizi in rete deve essere debitamente autorizzato dagli Enti esercenti tali servizi.
2. L'Amministrazione Comunale, in ragione di esigenze tecnologiche e di armonizzazione con le opere pubbliche esistenti o in corso di esecuzione, può prescrivere i punti d'immissione degli scarichi nella fognatura e dettare le modalità di raccordo con le altre reti impiantistiche.

³² Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo III, Capo II dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

³³ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo III, Capo III, punto 6 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

³⁴ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo III, Capo IV dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

Art. 103 - Allacciamento alle reti fognarie³⁵

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.
2. È fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia.
3. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

Art. 104 - Ultimazione dei lavori³⁶

1. Nei titoli abilitativi edilizi sono indicati i termini temporali per l'ultimazione dei lavori.
2. Il termine temporale per l'ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni, determinato a partire dalla data di inizio dei lavori.
3. L'intestatario di titolo abilitativo edilizio deve comunicare per iscritto al competente ufficio comunale la data dell'ultimazione dei lavori, entro il terzo giorno lavorativo dall'effettiva conclusione.
4. La comunicazione, redatta sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, deve essere controfirmata dal direttore dei lavori e dal rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi.
5. L'ultimazione dei lavori si concretizza, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, con il raggiungimento dei requisiti di agibilità del fabbricato oggetto dell'intervento edilizio.
6. In caso di mancata ultimazione dei lavori alla scadenza del termine temporale di efficacia del titolo abilitativo edilizio, così come eventualmente prorogato, il permesso o S.C.I.A. decade di diritto per la parte non eseguita; l'esecuzione delle opere residue è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo edilizio, commisurato all'entità dei lavori ancora da effettuare.

Art. 105 - Collaudo finale³⁷

1. Ove l'intervento sia stato eseguito in forza di S.C.I.A. o altro titolo abilitativo, oltre alla dichiarazione di ultimazione lavori di cui all'articolo precedente, deve essere inoltrato il certificato di collaudo finale, redatto dal progettista o da un tecnico abilitato, e la documentazione catastale, ai sensi dell'art. 42 comma 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

TITOLO IV - COMMISSIONI PER IL PAESAGGIO ED EDILIZIA³⁸

CAPO UNICO

Art. 106 - Commissione per il Paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio è un organo istituito dalla L.R. 12/2005 per la valutazione degli interventi e dei piani attuativi da realizzare in aree sensibili sottoposte ai vincoli di tutela ambientale e paesaggistica. Sono sottoposti al parere di tale Commissione gli interventi di trasformazione che richiedono un provvedimento di competenza comunale ai sensi del Capo II del Titolo V della Parte II della medesima legge.

³⁵ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo III, Capo IV, punto 2 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

³⁶ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo II, Capo I, punto 2 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

³⁷ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo III, Capo V, punto 8 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

³⁸ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo I, Capo I, punto 1 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

2. La Commissione per il Paesaggio è l'organo tecnico-consultivo che esprime pareri obbligatori, in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e all'irrogazione delle sanzioni di cui, rispettivamente, agli articoli 146, 159 e 167 del D.Lgs. n.42/04 di competenza del Comune di Caravaggio, nelle zone soggette a vincolo paesaggistico.
3. La Commissione per il Paesaggio si esprime obbligatoriamente inoltre:
 - in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici di cui all'art.64 comma 8 della L.R. n.12/05;
 - sotto il profilo paesistico agro-naturalistico e di congruenza con il paesaggio storico e architettonico, in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) in ambiti non soggetti a vincolo paesaggistico, nel caso in cui l'impatto paesistico dei progetti risulti sopra la soglia di rilevanza così come definita secondo le *"linee guida per l'esame paesistico dei progetti"* approvate con D.G.R. n.7/11045 del 08/11/2002, sulle seguenti altre materie:
 - ✓ sui progetti relativi ai piani attuativi, in qualunque parte del territorio siano localizzati; o sui progetti relativi ad opere che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici da realizzarsi nelle zone agricole;
 - ✓ per l'espressione di parere consultivo specificatamente sulla congruenza con il paesaggio rurale; o nei seguenti altri casi, su specifica richiesta del Responsabile dell'UTC, con riferimento ad:
 - accertamenti di compatibilità paesaggistica (art.181 D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.);
 - emanazione di pareri sulle pratiche di condono edilizio in zona soggetta a vincolo paesaggistico;
 - valutazione paesistica di progetti, ai sensi del titolo IV del Piano Territoriale Paesistico Regionale, in ambiti non soggetti a vincolo paesaggistico, anche se di impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;
 - ✓ sui progetti relativi ad opere che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici da realizzarsi nelle zone casi espressamente previsti dalle norme tecniche di attuazione del P.G.T adottato o vigente, ovvero in ogni altro caso previsto da leggi o regolamenti.
4. La Commissione per il Paesaggio è composta da n. 5 membri:
 - soggetti aventi pluriennale e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale e in materia di beni storici e architettonici;
 - uno dei membri può essere eventualmente individuato anche fra i soggetti aventi particolare e qualificata esperienza in materia geologica-agro-naturalistica;
5. Il Presidente deve essere in possesso di laurea, abilitazione all'esercizio della professione e di qualificata esperienza almeno triennale, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.
6. La Commissione per il Paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale, previa istruttoria effettuata dal Responsabile dell'UTC con comparazione dei curricula presentati dagli interessati alla candidatura.
7. I componenti devono essere in possesso di competenza ed esperienza professionale nel campo della pianificazione paesaggistica e/o nel campo della storia, della tutela e salvaguardia dei beni ambientali e paesaggistici, nel campo geologico-agro-naturalistico e, almeno in un caso devono avere una particolare conoscenza della realtà e del territorio di Caravaggio.
8. Non possono essere nominati componenti della Commissione i soggetti che rivestono già una carica comunale sulla base di quanto disposto dal D.Lgs. n.267/2000 ovvero soggetti membri di altre commissioni comunali operanti nel settore territoriale.
9. I membri della Commissione per il Paesaggio decadono automaticamente nel caso in cui successivamente alla loro nomina, sopravvenga una causa di incompatibilità di cui al punto 8.
10. La Commissione per il Paesaggio è convocata dal Presidente della stessa nella forma ritenuta più opportuna, o in caso di suo impedimento dal suo delegato. L'elenco delle pratiche da esaminare, predisposto dalla struttura tecnica, di norma secondo un criterio cronologico, è comunicato anticipatamente ai componenti della commissione secondo le modalità definite dalla Commissione stessa. Le sedute delle Commissioni non sono pubbliche.

11. Per la validità delle sedute della Commissione per il Paesaggio è richiesta la presenza della maggioranza dei componenti della stessa.
12. La Commissione per il Paesaggio esprime il proprio parere ricorrendo alla votazione a maggioranza dei componenti presenti nel solo caso di posizioni discordanti. Nel caso di parità di voti, il voto del Presidente determina la maggioranza.
13. La Commissione per il Paesaggio esprime il proprio parere in forma circostanziata e motivata, affinché la struttura tecnica dell'ente possa acquisirlo quale relazione di cui all'art. 146, comma 7 del D.Lgs. n. 42/2004.
14. I componenti della Commissione per il Paesaggio che abbiano un interesse personale o di parenti e/o affini fino al quarto grado sull'argomento per il quale deve essere espresso il parere, devono astenersi dal partecipare alla discussione e alla formazione del parere relativo all'argomento stesso.
15. Per la documentazione si fa riferimento, in relazione alle diverse fattispecie progettuali ed alla entità delle opere, a quella prevista dalle norme e criteri regionali approvati dalla Giunta Regionale con Deliberazione 15/3/2006 n°8/2121 – *“Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n.12”*.
16. L'Ufficio tecnico assicura l'attività di supporto tecnico-operativa della Commissione per il Paesaggio; il Responsabile del procedimento istruisce la pratica, sia per la verifica della conformità alle norme di piano sia per la verifica degli elaborati progettuali allegati e la propone alla Commissione per il Paesaggio. La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio, attenendosi, all'uopo, ai criteri appositamente emanati dalla Regione Lombardia con Delibera della Giunta n° 8/2121 del 15/3/2006 ed a quelli contenuti nelle pertinenti norme di valenza paesaggistica contenute nel vigente P.G.T.. La Commissione per il Paesaggio ha la facoltà di richiedere incontri con i progettisti per l'illustrazione degli elaborati ovvero per l'illustrazione delle modifiche da apportare ai progetti in seguito a parere negativo. La Commissione per il Paesaggio è tenuta a esprimere il proprio parere sui progetti sottoposti con motivazioni espresse in modo articolato, affinché siano chiare ed esaustive le valutazioni effettuate con riferimento ai vincoli considerati e, in caso di parere contrario, vengano indicati specifici riferimenti alle norme violate ed i rimedi ritenuti idonei per rendere il progetto compatibile con i vincoli considerati in modo che i progetti non debbano essere oggetto di ripetute valutazioni.
17. La Commissione per il Paesaggio rimane in carica per una durata corrispondente a quella dell'Amministrazione Comunale che l'ha nominata e comunque sino alla nomina della nuova Commissione, che deve avvenire nel rispetto della disciplina del rinnovo degli organi amministrativi. I componenti esterni della Commissione decadono automaticamente qualora non partecipino, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive della Commissione; si provvederà alla sua sostituzione con le procedure di cui sopra. Qualora uno dei componenti, per qualsiasi motivo, cessi dalla carica prima della scadenza, si provvederà alla sua sostituzione con le medesime procedure. I membri della Commissione possono essere riconfermati anche per più mandati consecutivi.
18. La partecipazione alla Commissione per il Paesaggio secondo i criteri regionali sopra richiamati si intende a titolo gratuito ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.

Art. 107 - Commissione Edilizia

1. È facoltà dell'Amministrazione comunale in carica prevedere, con apposita deliberazione della Giunta Comunale, la costituzione della Commissione Edilizia.
2. Qualora l'Amministrazione comunale ne preveda la costituzione, la Commissione Edilizia è un organo di consulenza tecnica che esprime pareri consultivi all'Amministrazione in relazione a:
 - piani attuativi e programmi integrati di intervento;
 - nuove costruzioni, demolizioni con ricostruzione della volumetria;
 - ampliamenti, sopralzi e comunque interventi su edifici preesistenti ritenuti dall'UTC di particolare importanza e

significato;

- modifiche sostanziali dell’aspetto esteriore di edifici e aree preesistenti per la posa/applicazione di apparecchiature tecnologiche, attrezzature permanenti, elementi di arredo urbano;
- temi di pianificazione urbanistica;
- varianti agli strumenti di pianificazione generale;
- atti di programmazione negoziata;
- opere pubbliche e progetti sovracomunali di particolare interesse e/o impatto sul territorio comunale.

La Commissione Edilizia esprime inoltre pareri riguardo all’adozione e interpretazione di norme e regolamenti comunali, o norme di piani attuativi. È composta da n.7 membri con diritto di voto nominati dalla Giunta Comunale su proposta dei Gruppi consiglieri (due membri devono essere indicato dai Gruppi di minoranza). I membri devono essere selezionati in base alla presentazione di una nota curriculare dalla quale si evinca la qualificata esperienza nelle materie della progettazione edilizia, architettonica, del restauro, dell’ingegneria civile e dell’imprenditoria edile, dell’urbanistica, e della pianificazione del territorio. Preferibilmente dovrà essere favorita la presenza al suo interno di un professionista indicato da associazioni di portatori di disabilità fisico-psichica, con funzione di esperto in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

3. La Commissione edilizia può avvalersi della consulenza della Commissione per il paesaggio qualora si rendesse necessario il parere in materia paesistico ambientale.

TITOLO V - INVARIANZA IDRAULICA E IDROGEOLOGICA³⁹

CAPO UNICO

Art. 108 - Principi generali

1. Il Regolamento Regionale 23 novembre 2017 n. 7, recante “*Criteri e metodi per il rispetto del principio dell’invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell’articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)*”, pubblicato sul Supplemento al BURL del 27 novembre 2017 n. 48, viene applicato su tutto il territorio regionale, in modo diversificato a seconda della criticità dell’area in cui si ricade.
2. Il Regolamento, a cui si rimanda integralmente, si occupa della gestione delle acque meteoriche non contaminate, al fine di far diminuire il deflusso verso le reti di drenaggio urbano e da queste verso i corsi d’acqua già in condizioni critiche, riducendo così l’effetto degli scarichi urbani sulle portate di piena dei corsi d’acqua stessi e definisce:
 - gli ambiti territoriali di applicazione, differenziati in funzione del livello di criticità idraulica dei bacini dei corsi d’acqua ricettori;
 - le portate limite ammissibili allo scarico in corpo recettore;
 - le modalità di calcolo delle portate;
 - i requisiti minimi da adottare in fase di progettazione di nuovi interventi o ristrutturazioni.
3. L’applicazione riguarda le seguenti tipologie di interventi:
 - Interventi edilizi
 - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
 - demolizione, totale o parziale fino al piano terra, e ricostruzione indipendentemente dalla modifica o dal mantenimento della superficie edificata preesistente;
 - ristrutturazione urbanistica comportanti un ampliamento della superficie edificata o una variazione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente all’urbanizzazione.

³⁹ Riferimento alla Parte Seconda “*Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia*”, Titolo III, Capo I, punto 2 dell’Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

Infrastrutture stradali e autostradali e loro pertinenze e parcheggi

- interventi di riassetto, adeguamento, allargamento di infrastrutture già presenti sul territorio;
- nuove sedi stradali o di parcheggio.

TITOLO VI - EFFICIENZA ENERGETICA E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE⁴⁰

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 109 - Principi generali

1. Le disposizioni in materia di utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e di risparmio energetico sono definite, oltre che negli articoli del presente capo I, nell'allegato Energetico del Comune di Caravaggio il quale costituisce parte integrante e sostanziale della presente norma.

Art. 110 - Efficienza degli impianti elettrici

1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.
2. È obbligatorio per gli edifici del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. In particolare:
 - per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;
 - per gli edifici del terziario e pubblici: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

Art. 111 - Disposizioni per il risparmio ed il riutilizzo della risorsa idrica

1. I progetti di nuova edificazione e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:
 - a) devono prevedere l'introduzione negli impianti idrico - sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua, quali: frangigetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata;
 - b) devono prevedere, per gli usi diversi dal consumo umano, ove possibile, l'adozione di sistemi di captazione, filtro e accumulo della acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici; nonché, al fine di accumulare liberamente le acque meteoriche, la realizzazione, ove possibile in relazione alle caratteristiche dei luoghi, di vasche di invaso, possibilmente interrato, comunque accessibili solo al personale autorizzato e tali da limitare al massimo l'esposizione di terzi a qualsiasi evento accidentale.
2. Al fine di ridurre i consumi di acqua e di migliorare le condizioni di sostenibilità ambientale dell'utilizzo delle risorse idriche, sono promosse, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, art. 98, tutte le misure necessarie (in particolare quelle previste dall'art. 6 del R.R. n. 2/2006 sulle acque di drenaggio urbano e delle norme per il riutilizzo e la riduzione dei consumi delle acque) volte all'eliminazione degli sprechi e ad incrementare il riciclo ed il riutilizzo, anche mediante l'attuazione delle migliori tecniche disponibili. Dovranno essere pertanto previsti sia per gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio esistente, sia per la nuova edificazione, opere e/o manufatti volti al risparmio di acqua potabile ed in particolare:

⁴⁰ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo III, Capo 1, punto 2 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

1. alla contabilizzazione individuale dell'acqua potabile;
2. alla riduzione del consumo di acqua potabile;
3. al recupero per uso compatibile delle acque grigie;
4. al recupero per uso compatibile delle acque meteoriche, eventualmente (facoltativo) mediante la realizzazione di "reti duali" per permettere l'utilizzazione di acqua anche non potabile e la destinazione di apposite aree per l'installazione di vasche o cisterne per la raccolta di acqua piovana. L'acqua circolante nella rete idrica potabile non deve mai entrare in contatto con le acque di recupero provenienti da vasche o cisterne di raccolta di acque piovane.

Art. 112 - Azioni per la mobilità sostenibile⁴¹

1. Conformemente a quanto previsto al comma 1 dall'art. 4 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoria, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale aventi superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche (anche a pagamento) per la ricarica dei veicoli alimentati elettricamente.
2. Dette infrastrutture devono avere caratteristiche distributive tali da consentire la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascuna autorimessa, siano essi pertinenziali o no. A tal fine sono considerate idonee le infrastrutture che soddisfano i seguenti requisiti:
 - per gli spazi a parcheggio aperti (anche se coperti) e semplicemente delimitati da segnaletica orizzontale (righe a terra e simili); una colonnina (o cassetta a muro o altro manufatto) recante almeno 2 prese per l'allacciamento ogni 100 spazi di sosta o frazione;
 - per i singoli spazi a parcheggio confinati da strutture murarie o simili (box): una presa per l'allacciamento ogni box. Le infrastrutture devono avere caratteristiche tali da garantire il funzionamento in ogni condizione igrometrica prevedibile nel territorio comunale secondo le statistiche meteorologiche riferite agli ultimi 10 anni e devono essere conformi a tutte le norme vigenti in materia di sicurezza ed a tal fine certificate dall'installatore. I punti di ricarica dovranno essere adeguatamente individuabili mediante idonea segnaletica e facilmente raggiungibili.

CAPO II - AREE EDIFICABILI E NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI

Art.113 - Salubrità dei terreni edificabili⁴²

1. Un terreno è fabbricabile solo quando è dotato di sistemi di allontanamento e smaltimento delle acque luride e meteoriche, ovvero di sistemi di difesa dalle eventuali invasioni di acque superficiali o di sottosuolo. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo o altra matrice ambientale, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo e o la matrice ambientale corrispondente.
2. Dette verifiche devono essere sempre effettuate ai fini delle trasformazioni urbanistico-edilizie di aree produttive dismesse. In tutte le aree industriali dismesse qualsiasi intervento è subordinato alla verifica della salubrità dell'area mediante indagini ambientali mirate ai pericoli potenziali determinati dall'attività industriale pregressa e, se del caso, mediante definizione dell'iter tecnico-amministrativo previsto dal D.M. n. 471/1999 e s.m.i.. Non si procede a trasformazione urbanistica-edilizia in assenza di certificazione e/o di parere favorevole da parte dell'autorità competente, a seguito delle verifiche esperite, per la successiva edificabilità.

⁴¹ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo III, Capo IV, punto 6 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

⁴² Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo II, Capo I, punto 4 dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

Art. 114 - Aree inedificate o abbandonate ed edifici in disuso

1. Nelle aree inedificate ovvero abbandonate, gli edifici (o parti di essi) e i manufatti in disuso, le cui condizioni possano pregiudicare le condizioni igienico-sanitarie devono essere adeguatamente recintati e sottoposti, con idonea periodicità, ad interventi di pulizia, cura del verde e, se necessario, disinfestazione o derattizzazione. Tali interventi devono precedere le opere di sistemazione o demolizione edilizia. Il Responsabile del Settore competente può prescrivere, per ragioni di sicurezza, tutela ambientale, igiene e decoro che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta o cancellate o recinzioni, che garantiscano stabilità, decoro e durata, con altezza non inferiore a metri 2,00 e non superiore a metri 3,00.
2. In caso di non ottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno dei contravventori.

Art. 115 - Riutilizzo dei materiali - Materiali di costruzione

1. Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista tecnico ed igienico sanitario. È altresì vietato per le colmate, l'uso di terra o altri materiali di risulta che siano inquinati. I materiali impiegati per la realizzazione delle costruzioni, oltre ai requisiti di resistenza meccanica e stabilità, devono soddisfare i seguenti requisiti essenziali:

- sicurezza in caso di incendio;
- non emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per la salute.

Per i materiali che rientrano nelle tipologie previste dai decreti attuativi della Direttiva CEE 89/106/CE, si ritiene comprovato il rispetto dei requisiti di cui al comma precedente.

Art. 116 - Materiali per la costruzione di edifici adibiti ad attività produttive e a depositi

1. I materiali per le costruzioni, in particolare i pavimenti ed i rivestimenti, devono essere adatti all'attività svolta nell'edificio o ai beni depositati così da risultare durevoli, facilmente lavabili e da consentire una rapida rimozione di eventuali scorie o immondizie. In caso di attività rumorose, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare la trasmissione all'esterno di fenomeni acustici di disturbo, in particolare: isolamento delle pareti, chiusura delle aperture, insonorizzazione dei macchinari, loro posizionamento su pavimenti galleggianti o altro. Per assicurare la migliore vivibilità nelle zone circostanti, ove necessario, devono essere applicati filtri per l'abbattimento di fumi e polveri.

TITOLO VII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI⁴³

CAPO UNICO

ART. 117 - Adeguamento degli edifici non regolamentati

1. Edifici o parti di essi che non siano conformi ai disposti del presente regolamento, devono essere regolarizzati in occasione dei lavori di modifica e di restauro degli edifici e delle parti in questione. In caso di pubblica necessità il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario può emettere ingiunzione di adeguamento, ancora se disattesa dopo tre mesi dall'ingiunzione procede d'ufficio.

ART. 118 - Costruzioni antigieniche

1. Abitazioni malsane, latrine esterne al fabbricato, capannoni ed altri locali adibiti ad uso non consentito nelle singole zone, devono essere risanate od abbattute secondo del caso a giudizio del Sindaco, sentito il parere del Responsabile

⁴³ Riferimento alla Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia", Titolo V "Norme transitorie" dell'Allegato A della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

dell'Ufficio di Sanità Pubblica del Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria. Se entro tre mesi dall'ingiunzione a procedere al risanamento o alla demolizione il proprietario non ha iniziato i lavori, il Sindaco procede d'ufficio a norma di legge.

ART. 119 - Suddivisione lotti e verifica superficie di competenza

1. Nel caso di suddivisione di un lotto su cui è già costruita una casa, per rendere disponibile l'area ad una nuova costruzione, si deve dimostrare che la superficie di competenza della costruzione esistente è regolamentare.

ART. 120 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

1. Il presente regolamento, entro un mese dalla data della comunicazione dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale, sarà pubblicato all'Albo pretorio comunale per 15 (quindici) giorni consecutivi e diverrà esecutivo e obbligatorio allo scadere del quindicesimo giorno della pubblicazione prescritta dalle presenti disposizioni di legge, nel rispetto dei commi 2, 3 e 4 dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

ART. 121 - Abrogazione di norme preesistenti

1. Dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio si deve considerare abrogato il Regolamento precedente ed altresì abrogate tutte le disposizioni comunali contrarie o incompatibili con le presenti disposizioni. Nella eventualità che le norme, per effetto dell'entrata in vigore di nuove leggi, subiscano variazioni le analoghe norme contenute nel presente Regolamento devono intendersi automaticamente modificate. Laddove è indicato il termine Piano di Governo del Territorio è da intendersi lo strumento urbanistico al momento adottato e/o vigente.

ART. 122 - Modifiche al Regolamento Edilizio

1. Ogni variazione alle norme legislative sull'attività edilizia che potrà essere emanata si considererà automaticamente inserita nel presente regolamento e abolisce le norme da esso dettate se in contrasto, per cui non sarà possibile far valere il rispetto di disposti in contrasto con eventuali nuove leggi e prescrizioni.
2. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche integrali o parziali al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario ovvero opportuno. Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 29 della L.R. 12/05 e s.m.i. Nel caso di modifiche parziali alle norme del Regolamento Edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati. Anche nei casi di modifiche parziali al Regolamento Edilizio si applicano le norme di cui all'art. 29 della L.R. 12/05 e s.m.i.

ART. 123 - Rinvio a leggi speciali⁴⁴

1. Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione degli impianti idraulici, elettrici, termici nonché degli impianti di condizionamento e di sollevamento, così come per ciò che attiene alle misure contro l'inquinamento atmosferico ed acustico ed a quelle per la tutela dell'ambiente, nonché alle misure per la sicurezza dei cantieri, si rinvia alle relative normative specifiche di settore.

ART. 124 - Vigilanza sugli interventi

1. Il Responsabile del Settore competente esercita la vigilanza come previsto dalla Parte I, Titolo IV, Capo I del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle Norme di Legge e di Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

⁴⁴ Riferimento all'Allegato C della D.g.r. 24.10.2018 n. XI/695.

ART. 125 - Provvedimenti amministrativi

1. Il Responsabile del Settore competente, quando accerta che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione interventi in difformità o in assenza dei titoli abilitativi, adotta i provvedimenti di cui alla Parte I, Titolo IV, Capo I e Capo II del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nonché delle eventuali altre Norme Legislative in materia.

ART. 126 - Sanzioni

1. Per quanto non espressamente previsto da specifiche disposizioni di leggi dello Stato o della Regione, a ciascuna violazione alle disposizioni del presente regolamento si applica una sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dall'autorità competente, ai sensi dell'art. 17 della L. 24/11/1981 n. 689, consistente nel pagamento di una somma non superiore a euro 500, ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000 e successive modificazioni. Gli importi minimi e massimi di detta sanzione amministrativa per le infrazioni a ciascun articolo saranno definiti con apposita Deliberazione di Giunta Comunale, secondo il criterio della gravità dell'infrazione regolamentare.

Art. 127 - Riferimenti al D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

1. Il presente Regolamento Edilizio recepisce integralmente le disposizioni di cui al D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 'Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia' e s.m.i.; in caso di indicazioni contrastanti, vigono le disposizioni contenute nel citato D.P.R.